

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA  
**KNICKS SPV S.R.L.**,  
per mezzo della procuratrice speciale  
**BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A**

CONTRO



INTERVENTO  
**AGENZIA DELLA RISCOSSIONE**

**R.G. 592/2022**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 22 dicembre 2023

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Gabriele Montefusco**

PROMOSSA DA  
**KNICKS SPV S.R.L.**,  
per mezzo della procuratrice speciale  
**BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A**



INTERVENTO  
**AGENZIA DELLA RISCOSSIONE**

**R.G. 592/2022**  
**PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Gabriele Montefusco nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 23.3.2023, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### PREMESSA

---

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 27/12/2022 ai nn. 37890/28789, in danno di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 0:

UNITA' NEGOZIALE N.1

▪ **Immobile n. 1**

Appartamento riportato in NCEU del comune di Napoli alla Sez. CHI foglio 21 - p.lla 385 - sub 10 - cat. A/2 scala A int. 1 piano 1

### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

---

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato costituito da un appartamento con accesso unico dal vano sala e non divisibile in natura, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:

**LOTTO UNICO – diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

APPARTAMENTO in Napoli, alla via Bagnoli n. 530, posto al primo piano della scala A, int.1, accessibile dalla prima porta a destra salendo le scale e composto da ingresso, pranzo/cucina, quattro camere, un bagno e terrazzino a livello. L'immobile è censito in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez. CHI foglio 21 - p.lla 385 - sub 10 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 6 vani - Sup. catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte: 96 mq) - Rendita € 867,65 – Indirizzo catastale: n.530 – scala A – int. 1 - piano 1 intestato [REDACTED]

Si rappresenta che nella visura catastale non viene riportato l'indirizzo ma solo il civico che, come rinvenuto sui luoghi, è il n.530. La discrasia evidenziata non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO – NAPOLI - VIA BAGNOLI N.530  
SCALA A - INT.1****- A -****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

- 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”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal [REDACTED], nella quale si attestano la titolarità in capo agli esecutati e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent’anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli dal 19.4.2002 al 27.12.2022 e si dà atto dei dati catastali attuali dell’immobile pignorato.

Nella relazione notarile non si dà atto della mancata continuità delle trascrizioni ed a tale riguardo, con provvedimento del 18.3.2023, il G.E. assegnava al precedente termine per “depositare relazione notarile integrativa attestante l’avvenuta trascrizione dell’accettazione tacita di eredità, ovvero la trascrizione di qualsivoglia atto o domanda giudiziale che consenta di ritenere salvaguardata la “continuità delle trascrizioni”.

- 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)”.**

Si riporta in allegato alla presente perizia trascrizione della denuncia di successione a favore degli esecutati, chiarendo che non si è rinvenuta alla data del 19.12.2023, trascrizione di accettazione d’eredità e si allega copia dell’atto di compravendita a favore del dante causa, coincidente con l’atto ultraventennale:

- **Denuncia di successione** (cfr. Allegato 5 – doc. 1) rep. 1571/9990/16 del 26.4.2016 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.6.2016 ai nn.17135/13085

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà, riguardante il cespite pignorato in NCEU del comune di Napoli Sez. CHI foglio 21 - p.lla 385 - sub 10 - cat. A/2;
- **atto di compravendita** (cfr. Allegato 5 – doc. 2) a rogito del [REDACTED], repertorio n.1061153, raccolta n.23404, registrato a Napoli il 2.5.2002 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.5.2002 ai nn.12291/8994 con il [REDACTED].  
[REDACTED]."
- [REDACTED]."
- pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**3. “Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”**

La scrivente ha acquisito estratto di matrimonio della debitrice eseguita (cfr. Allegato 1 – doc. 2), dal quale risulta che i c [REDACTED]

**4. “Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta dal [REDACTED] 8.3.2023, nella quale si attestano la titolarità in capo agli esecutati e la provenienza fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli dal 19.4.2002 al 27.12.2022 e si da atto dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

**- B -**

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

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

#### Tipologia del compendio pignorato e dati catastali attuali

L'immobile, ubicato al primo piano, è costituito da un appartamento, catastalmente di categoria A/2, composto da ingresso, pranzo/cucina, quattro camere, un bagno e terrazzino a livello, della superficie netta calpestabile di 85 mq.

#### Dati catastali

L'immobile è censito in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez. CHI foglio 21 - p.la 385 - sub 10 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 6 vani - Sup. catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte: 96 mq) - Rendita € 867,65 – Indirizzo catastale: n.530 – scala A – int. 1 - piano 1.

#### Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo

individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza.

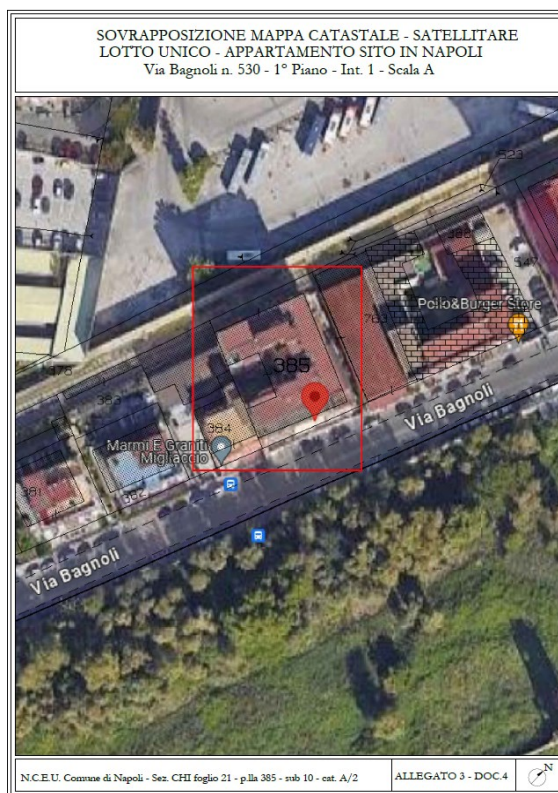
Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

#### Dati catastali relativi alla particella di terreno

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è censita in NCT al foglio 205 p.lla 385 ente urbano e ha subito le seguenti variazioni catastali:

- con Tipo Mappale del 6/11/1996 in atti dal 17/05/1999 (n. 54.503/1973) viene variata la qualità da Seminativo ad Ente urbano;
- dall'impianto meccanografico del 1/6/1966 e fino al 6.11.1996, il terreno è censito come Seminativo.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Sovrapposizione ripresa satellitare-estratto di mappa

#### Confini

L'immobile confina a nord con cortile comune, a sud con via Bagnoli e con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala ed immobile di proprietà aliena, ad ovest con immobile alla p.lla 384.

Descrizione del compendio pignoratoINQUADRAMENTO E CONTESTO

L'immobile pignorato è inserito nel quartiere Bagnoli, in particolare a ridosso del tratto finale di via Bagnoli, nelle immediate vicinanze di via Coroglio, via Diomede Carafa, via Pozzuoli, della fermata ferroviaria di Agnano e della Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi Federico II. La zona è prevalentemente del tipo residenziale con attività commerciali ai piani terra dei fabbricati, è ben servita dalla viabilità pubblica su gomma ed è collocata nelle vicinanze dell'uscita di Agnano della Tangenziale di Napoli. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite si trova in pessime condizioni di manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco in facciata ed ai sottobalconi ed in particolare, al sottobalcone dell'immobile sovrastante quello pignorato, lato via Bagnoli, sono evidenti distacchi di intonaco e sfondellamento di alcune pignatte. Come da relazione del tecnico incaricato dal Condominio per redazione certificato di eliminato pericolo, in seguito a diffida protocollo n° 2673/A1 12/05/2023, per *“l'eliminazione di ogni parte ammalorata e/o distaccata presente, i lavori di messa in sicurezza sono stati completati nella giornata del 05/06/2023”*.



Foto 1 - Fabbriato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 3 - Accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 5 - Androne

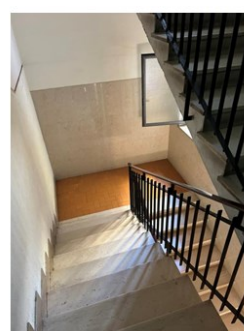


Foto 7 - Vano scala



Foto 2 - Fabbriato in cui è ubicato l'immobile pignorato

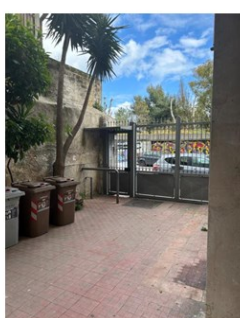


Foto 4 - Accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto 6 - Androne

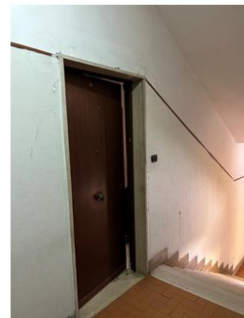


Foto 8 - Accesso all'immobile pignorato dal vano scala

## Estratto del repertorio fotografico

L'appartamento, ubicato al primo piano della scala A, è accessibile dalla prima porta a destra, salendo le scale, ed è composto da ingresso, pranzo/cucina, quattro camere, un bagno e terrazzino a livello. L'ingresso avviene in un ambiente che disimpegna la prima delle quattro camere e la zona pranzo/cucina dalla quale, attraverso un disimpegno, sono



accessibili le rimanenti tre camere ed il bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Le camere n.1, n.2 e n. 3 sono dotate di porte finestra dalle quali si accede al terrazzino a livello che prospetta su via Bagnoli, la quarta camera ed il bagno sono dotati di finestre con affaccio nel cortile comune e la zona pranzo/cucina è dotata di un balcone che si affaccia sul cortile comune.



Foto 9 - Ingresso



Foto 11 - Ingresso



Foto 13 - Camera n.1



Foto 15 - Camera n.1

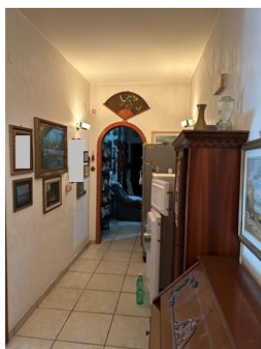


Foto 10 - Ingresso



Foto 12 - Ingresso



Foto 14 - Camera n.1



Foto 16 - Ingresso - verso la cucina

#### Estratto del repertorio fotografico



Foto 17 - Pranzo/cucina

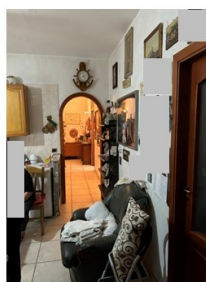


Foto 19 - Pranzo/cucina



Foto 21 - Pranzo/cucina

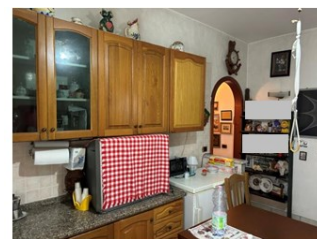


Foto 23 - Pranzo/cucina

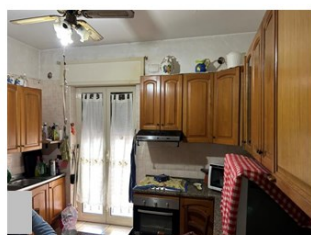


Foto 18 - Pranzo/cucina



Foto 20 - Pranzo/cucina



Foto 22 - Pranzo/cucina

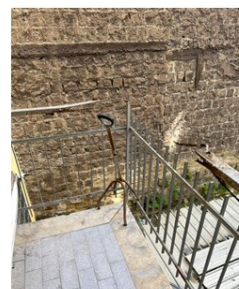


Foto 24 - Balcone

#### Estratto del repertorio fotografico



Foto 25 - Balcone

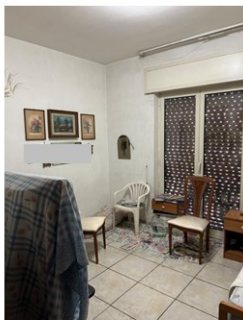


Foto 27 - Camera n.2



Foto 29 - Camera n.2



Foto 31 - Camera n.2

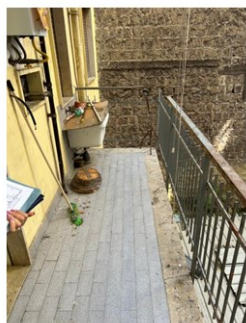


Foto 26 - Balcone



Foto 28 - Camera n.2



Foto 30 - Camera n.2

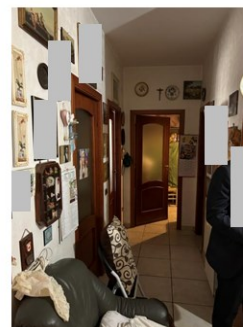


Foto 32 - Disimpegno

Estratto del repertorio fotografico



Foto 33 - Disimpegno

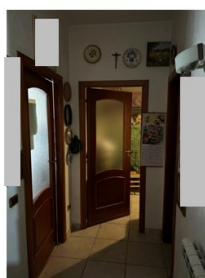


Foto 35 - Disimpegno



Foto 37 - Camera n.4



Foto 39 - Camera n.4



Foto 34 - Disimpegno



Foto 36 - Camera n.4



Foto 38 - Camera n.4



Foto 40 - Camera n.4

Estratto del repertorio fotografico



Foto 41 - Camera n.3

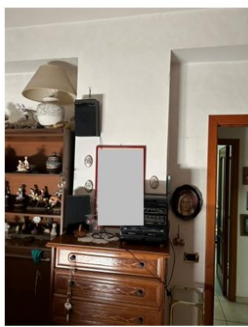


Foto 43 - Camera n.3

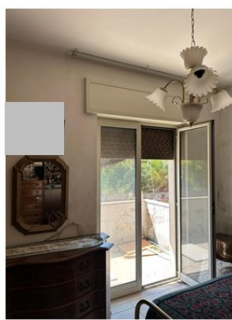


Foto 45 - Camera n.3



Foto 47 - Camera n.3



Foto 42 - Camera n.3



Foto 44 - Camera n.3



Foto 46 - Camera n.3



Foto 48 - Terrazzino

Estratto del repertorio fotografico

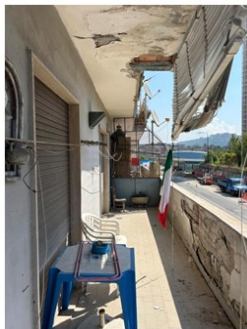


Foto 49 - Terrazzino



Foto 51 - Terrazzino

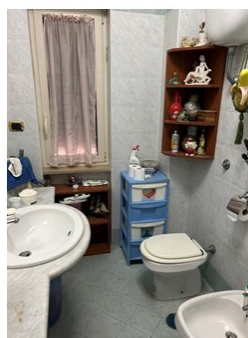


Foto 53 - Bagno



Foto 50 - Terrazzino



Foto 52 - Bagno



Foto 54 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile è pavimentato con la stessa pavimentazione in ceramica di colore beige in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, pavimentato con mattonelle di colore verde acqua. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate di bianco, ad eccezione delle pareti del bagno rivestite con mattonelle si colore verde acqua e di quelle della cucina, rivestite con

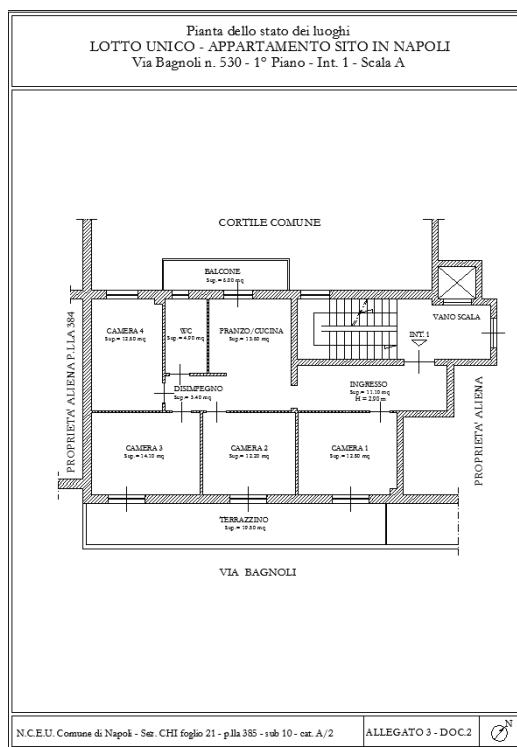
mattonelle di colore beige.

L'appartamento si presenta in carenti condizioni di manutenzione, con finiture ormai vetuste, esfoliazioni dello strato superficiale alle pareti ed ai soffitti, impianti elettrici ed idrici non a norma ed ormai datati. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con tapparelle elettriche, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro di remota fattura. L'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio (per il quale non è stato possibile verificarne il corretto stato di funzionamento) e di impianto gas.

Il parapetto del terrazzino dell'immobile pignorato che prospetta su via Bagnoli, sulla facciata esterna, è quasi completamente privo di intonaco mentre nella parte interna, è segnato da evidenti distacchi e rigonfiamenti di intonaco. Il balcone che prospetta sul cortile interno ha evidenti segni di dissesto che si manifestano in alcune lesioni e distacchi della soglia in marmo ed è delimitato da una ringhiera mancante di alcune parti.

Il cespite è sprovvisto di certificato di conformità degli impianti e alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica, mancante, può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari, arrotondata, a 85.00 mq.



Rilievo dello stato dei luoghi

Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	1	Residenziale	11.10 mq	1	11.10 mq
Pranzo/Cucina	1	Residenziale	13.60 mq	1	17.00 mq
Disimpegno	1	Residenziale	3.40 mq	1	17.00 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	12.80 mq	1	12.80 mq
Camera n. 2	1	Residenziale	12.20 mq	1	12.20 mq
Camera n. 3	1	Residenziale	14.10 mq	1	14.10 mq
Camera n. 4	1	Residenziale	12.60 mq	1	12.60 mq
Wc	1	Residenziale	4.90 mq	1	4.90 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>84.70 mq</b>		
Terrazzino	1	Terrazzino	19.50 mq	0.25	4.90 mq
Balcone	1	Balcone	6.00 mq	0.25	1.50 mq

Per una superficie netta calpestabile arrotondata dell'abitazione pari a 85.00 mq, una superficie complessiva del terrazzino a livello pari a 19.50 mq ed una superficie del balcone pari a 6.00 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 104.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **104.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 98.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $6.00 \text{ mq} \times 0.25 = 1.50 \text{ mq}$ ;
- √ superficie del terrazzino a livello (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $19.50 \text{ mq} \times 0.25 = 4.90 \text{ mq}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

- 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”.**

Come riportato all'art. 1 del Regolamento di condominio allegato (cfr. Allegato 7) , sono di proprietà ed uso comuni a tutti i condomini, l'area scoperta esterna che da accesso all'androne del fabbricato ed al locale seminterrato, l'area su cui sorge il fabbricato, il sottosuolo e le fondazioni, le tompagnature e facciate esterne. La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui il cespite pignorato appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., il tutto, così come pervenuto in virtù dei titoli di acquisto e del Regolamento di condominio, ai quali si fa espresso riferimento.

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

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- 1. “Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 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, allegli:**

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

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

L'immobile pignorato ha gli stessi identificativi catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1).

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

I dati catastali che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni sostanziali.

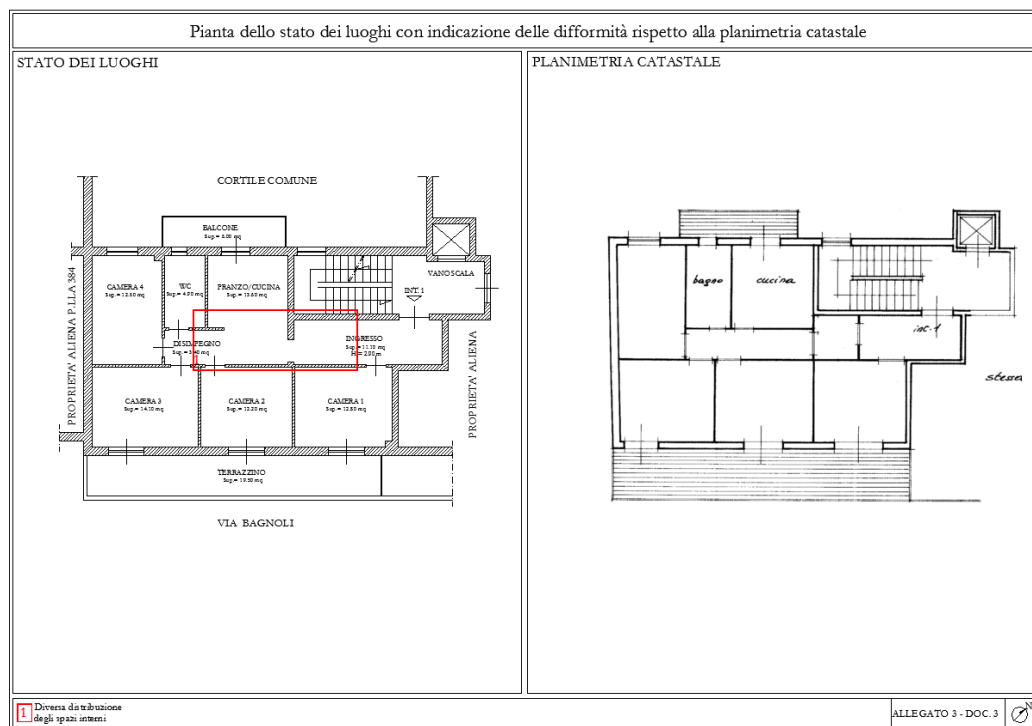
Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

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”.**

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere di sono state realizzate senza titolo.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi.

- 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.”**



Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l'immobile è attualmente occupato senza titolo, [REDACTED]

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.”**

In seguito a richieste presso l'Agenzia delle Entrate, si è preso atto che non vi sono contratti di fitto riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 – doc. 4).

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.”**

Trattandosi di occupazione senza titolo si procede al calcolo dell'indennità di occupazione.

#### INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore derivante dall'applicazione dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati con la decurtazione pari al 35% (precarietà dell'occupazione) e ponderati secondo i criteri di aggiustamento dovuti ad alcune caratteristiche

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min 5,40 €/mq x mese

Valore di indennità di occupazione pari a

$$V_{\text{indennità}} = € 5,40 \times 0,35 \% = € 3,51$$

Ponderazione con coefficienti correttivi:

Coefficienti correttivi di merito	
Stato di manutenzione	0.85
Livello di piano	0.90
Stato di manutenzione edificio	0.90

I coefficienti conducono ad un valore pari a

$$V_{\text{indennità}} = € 3,51 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 = € 2,42$$

L'indennità di occupazione è pertanto pari a:

$$\text{Indennità} = € 2,42 \times 104,00 \text{ mq} = € 251,68$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

**€ 250,00/Mese**

**-D-**

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

1. **“Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**
  - **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
  - **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
  - **domande giudiziali e giudizi in corso;**
  - **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**
  - **sequestri penali ed amministrativi;**
  - **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione**





**grava su:** appartamento in Napoli in NCEU del comune di Napoli alla Sez. CHI foglio 21 - p.lla 385 - sub 10 - cat. A2.

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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.”**

In seguito a corrispondenza intercorsa nel maggio del 2023 con l’Amministratore dott. Napolitano, si rappresenta di avere ricevuto le seguenti informazioni (cfr. Allegato 1 – doc.3):

TAB. proprietà millesimi 22/1000 - quota mensile € 37,32 – quota annua € 447,77;

n.2 Sentenze passate in giudicato Corte d’appello IV Luce rg 1146-15 causa Salute/Castiglione - Corte d’appello II bis Bellantoni rg 5055-15;

Debitoria per oneri ordinari pari a € 534,33 dal 1.1.2021 al 31.12.2021;

Debitoria per oneri ordinari pari a € 447,77 dal 1.1.2022 al 31.12.2022;

Debitoria per oneri straordinari pari a € 1.320,00 dal 1.1.2020 al 31.12.2022;

Debitoria per oneri straordinari pari a € 91,00 dal 1.1.2021 al 31.12.2022.

Come è possibile riscontrare dalla relazione del Custode giudiziario in atti, un tecnico incaricato dal Condominio in seguito a diffida protocollo n° 2673/A1 12/05/2023, disponeva Certificato di eliminato pericolo con relazione dalla quale risultava che per *“l’eliminazione di ogni parte ammalorata e/o distaccata presente, i lavori di messa in sicurezza sono stati completati nella giornata del 05/06/2023”*. In data 15.6.2023 veniva certificata la regolare esecuzione dei lavori di eliminato pericolo.

L’amministratore provvedeva ad inviare Regolamento di Condominio (cfr. Allegato 7).

Successivamente, la scrivente ha richiesto aggiornamento della debitoria in essere all'Amministratore di Condominio, venendo edotta della nomina di nuovi amministratori i quali non hanno dato riscontro alle nuove richieste effettuate (cfr. Allegato 1 – doc.3).

- E -

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;  
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”**

#### Strumentazione urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella Zona “B, sottozona nB – agglomerati urbani di recente formazione” art. 8 – della Variante al PRG per la zona occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004.

La zona in cui il fabbricato è ubicato, ricade in: ambito n.5 - Bagnoli - area 4 dalla tavola W12 - degli ambiti PUA della Variante al PRG art. 27; Dati Specificazioni “Aree di sola ristrutturazione urbanistica - variante occidentale attrezzature reperite; nella Zona IV della zonizzazione acustica "Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie”; in area

stabile della TAV. 12 del PRG Vincoli geomorfologici; in superficie di avvicinamento - pendenza 1:40 del vincolo aeroporto – Legge 58/1963.

#### Autorizzazioni urbanistiche

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 464/1968 del 19.8.1968 pratica n.917/60.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alle pratiche edilizie sopra citate, non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo (cfr. Allegato 1 – doc.1).

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

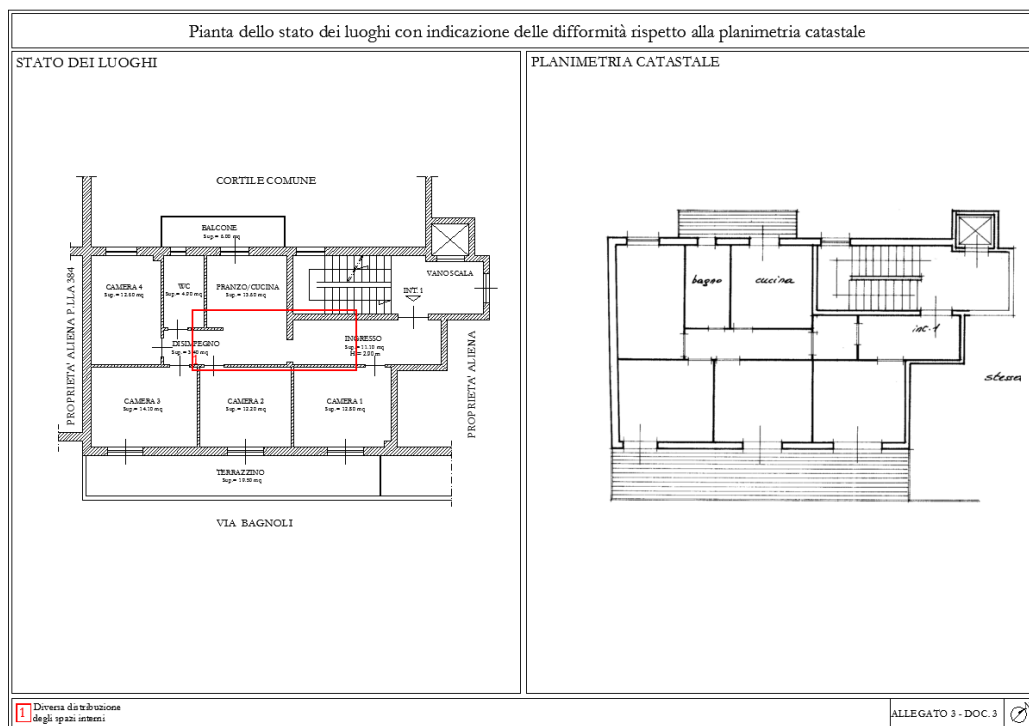
In seguito a richiesta inoltrata presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo, gli Uffici hanno attestato che non vi sono né istanze di condono né fascicoli di contenzioso amministrativo riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio attesta che non risultano presentate pratiche SIA, SCIA o CIL dal 2010 al 2023 per l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 9.3.1973 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile (cfr. Allegato 3 – doc.3).

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

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

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



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

Riguardo alla difformità relativa alla diversa distribuzione spazi interni, questa è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previa verifica della regolarità urbanistica oggi non possibile per irreperibilità della pratica edilizia.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio e/o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00.

- 3. “Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

Le difformità rinvenute possono essere regolarizzate con un costo forfettario prevedibile pari complessivamente almeno a € 4.500,00, come sopra dettagliato, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, da valutarsi a cura dell'UTC, in sede di presentazione di apposita istanza.

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

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

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

- 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.”**

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato costituito da un appartamento con accesso unico dal vano scala e non divisibile in natura, si ritiene congrua la formazione di un **LOTTO UNICO** individuato come di seguito:

#### **LOTTO UNICO – diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

APPARTAMENTO in Napoli, alla via Bagnoli n. 530, posto al primo piano della scala A, int.1, accessibile dalla prima porta a destra salendo le scale e composto da ingresso, pranzo/cucina, quattro camere, un bagno e terrazzino a livello. L'immobile è censito in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Sez. CHI foglio 21 - p.lla 385 - sub 10 - cat. A/2 - classe 6 - Consistenza 6 vani - Sup. catastale 104 mq (Totale escluse aree scoperte: 96 mq) - Rendita € 867,65 – Indirizzo catastale: n.530 – scala A – int. 1 - piano 1.

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 congruagli 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.”**

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo agli esecutati.

**- 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.”

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

---

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **104.00mq**.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.850,00    valore max € 2.850,00

Indagini dirette:

valore        € 2.000,00 - € 2.400,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Bagnoli - 100 mq	€ 160 000,00	€ 136 000,00	€ 1 360,00	€ 1 600,00
N.2- Appartamento via Bagnoli - 80 mq	€ 280 000,00	€ 238 000,00	€ 2 975,00	€ 3 500,00
N.3- Appartamento via Diomede Carafa - 115 mq	€ 309 000,00	€ 262 650,00	€ 2 283,91	€ 2 686,96
N.4- Appartamento via Diocleziano - 115 mq	€ 260 000,00	€ 221 000,00	€ 1 921,74	€ 2 260,87
N.5- Appartamento via Diocleziano - 120 mq	€ 235 000,00	€ 199 750,00	€ 1 664,58	€ 1 958,33
Valori medi			€ 2 041,05	€ 2 401,23

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Bagnoli, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 2.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.400,00/mq (sul prezzo offerto).

### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Bagnoli ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Agosto 2022 - Zona D29 - 108 mq	€ 195 000,00	€ 1 805,56
N.2- Appartamento Venduto - Settembre 2022 - Zona D29 - 82 mq	€ 150 000,00	€ 1 829,27
N.3- Appartamento Venduto - Ottobre 2022 - Zona D29 - 193 mq	€ 470 000,00	€ 2 435,23
N.4- Appartamento Venduto - Aprile 2022 - Zona C28 - 117 mq	€ 220 000,00	€ 1 880,34
N.5- Appartamento Venduto - Aprile 2022 - Zona D29 - 94 mq	€ 177 000,00	€ 1 882,98
N.6- Appartamento Venduto - Giugno 2022 - Zona C28 - 75 mq	€ 145 000,00	€ 1 933,33
N.7- Appartamento Venduto - Luglio 2022 - Zona C28 - 105 mq	€ 220 000,00	€ 2 095,24
Valori medi unitari		€ 1 980,28

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.000,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	280 000	260 000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	80	115	104
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	6	2	1
Impianto ascensore	1	1	1

Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	5	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	5	3

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	280 000,00	260 000,00
Data (mesi)	700,00	650,00
Superficie principale (mq)	2 260,87	2 260,87
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	5 600	5 200
Impianto ascensore	12 500	12 500
Riscaldamento autonomo	1 167	1 167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5 000,00	5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	280 000,00	260 000,00
Data (mesi)	-8 400,00	-7 800,00
Superficie principale (mq)	54 260,87	-24 869,57
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-28 000	-5 200
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		-5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		

Stato di manutenzione immobile (n)	-35 000,00	-70 000,00
Prezzo corretto	€ 262 860,87	€ 147 130,43

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.970,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 205.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 5.016,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 205\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 5\,016,00 - \quad \text{€ } 500,00 = \quad \text{€ } 198\,384,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **mancata reperibilità della Licenza edilizia;**
- √ **presenza di difformità da sanare;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 198\,384,00 \times 10 \% = \quad \text{€ } 19\,838,40$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \quad \text{€ } 198\,384,00 - \quad \text{€ } 19\,838,40 = \quad \text{€ } 178\,545,60$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO 

<b>€ 180.000,00</b>
---------------------

**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.”**

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.

**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.”**

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo agli esecutati.

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**Allegato 1**

doc.1 – Attestazione ufficio Antiabusivismo, ufficio Condono, UTC comune di Napoli

doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni

doc.3 – Corrispondenza amministratore di condominio

doc.4 – Corrispondenza Agenzia Entrate

**Allegato 2 – Ispezioni catastali, ipotecarie**

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 – Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 – Titoli di provenienza**

doc.1 – Trascrizione Denuncia di successione rep. 1571/9990/16 del 26.4.2016 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.6.2016 ai nn.17135/13085



doc.2 – Atto di compravendita ultraventennale Notaio Olivieri Tommaso del 19.4.2002, repertorio n.1061153

**Allegato 6 – Relazione notarile agli atti**

**Allegato 7 – Regolamento di condominio**

Con osservanza

Napoli, lì 22 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano