
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: VERBANIA SECURITISATION srl contro
R.G. 684/2021



Tribunale Civile di Napoli - XIV Sezione Civile
G.U. dott.Stanzione

Data: MARZO 2023

TECNICO:
architetto Emanuela Campo
P.IVA 06530011219
via D.Fontana 45/b, Napoli
tel. 338.4483877 - e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it
n° 9610 Ordine Architetti di Napoli
n° 11880 Albo dei Ctu del Tribunale di Napoli

INDICE

Premessa : Nomina e Quesiti.....	2
Operazione peritali.....	3
Risposte ai quesiti.....	5
Allegati.....	28

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A.** Documentazione fotografica;
- B.** Planimetria di rilievo in scala 1/100;
- C.** Planimetria e visura catastale;
- D.** Conferimento incarico del 11.10.2022;
- E.** Verbale di sopralluogo I ACCESSO del giorno 27.10.2022;
- F.** Certificato Stato civile del Comune di Napoli e di residenza del debitore;
- G.** Interrogazioni Banca dati O.M.I. per 2° semestre anno 2022;
- H.** Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I.** Atto di testamento a cura del notaio Carlo Tafuri e accettazione tacita eredità a cura del Notaio Varcaccio Garofalo Plinio;
- J.** Richiesta contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate Napoli;
- K.** Richiesta presso Conservatoria di Napoli per Iscrizioni e Trascrizioni;
- L.** Certificazione di destinazione Urbanistica a cura dell'Ufficio tecnico di Napoli;
- M.** Visure ipotecarie dalla data 01.01.1954 al 31.12.1972
- N.** Richiesta presso Ufficio Tecnico del Comune di Napoli di esistenza di licenza edilizia;

Procedura di espropriazione **684/2021**

Soggetti interessati **Causa VERBANIA SECURITISATION SRL contro**

Giudice esecutore **dott.ssa Stanzione**

C.T.U. **arch. Emanuela Campo**

Premessa : Nomina – Quesiti

La sottoscritta arch. Emanuela Campo iscritta all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 9610 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Napoli con n.11880, con studio in Napoli a via D. Fontana 45/B, è nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n.684/2021 promosso da VERBANIA SECURITISATION S.R.L. contro xxxxx, con ordinanza del 08.10.2021.

Il giorno 11.10.2022 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 15.03.2023. Il giorno 03.02.2023 la sottoscritta chiedeva una proroga della consegna del proprio elaborato peritale che le veniva concessa. *(cfr. allegato D)*

La scrivente riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti come indicato nel verbale di affidamento dell'incarico.

Operazioni peritali

Operazioni peritali – I accesso

Il giorno 27.10.2022 alle ore 9.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, il dott. Antonio Piccolo, si recava presso i beni siti a Napoli alla Traversa del Corso Sirena n.115, oggi Via Suor Maria della Passione Beata n.115, di proprietà della sig.ra xxxxx, per dare inizio alle operazioni peritali. Veniva eseguito un rilievo plano-volumetrico e fotografico degli immobili e redatto il verbale agli atti. *(cfr. allegato E)*

Indagini presso Agenzia dell'Entrate Napoli - Servizio SISTER

In data 12.10.2022 sono state acquisite la planimetria catastale e la visura storica relative agli immobili in oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER. *(cfr. allegato C)*

Indagini presso Comune di Napoli in data 17.03.2023

In data 17.03.2023 sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello stato civile di Napoli estratto del Registro degli atti di matrimonio e certificato di residenza sia della debitrice sig.ra xxxxx*(cfr.allegatoF)*

Indagini presso l'Archivio Notarile di Napoli in data 12.01.2023

In data 17.01.2023 è stata richiesta copia degli atti di successione degli immobili presso l'Archivio Notarile di Napoli in via telematica e in data 12.01.2023 è stata acquisita copia. *(cfr. allegato I)*

Indagini presso Ufficio atti di locazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

In data 22.11.2022, in data 29.12.2022 e in data 04.01.2023, è stata inviata pec presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per la verifica e l'eventuale acquisizione di copia dei contratti di locazione, senza ricevere risposta. In data 07.02.2023 la sottoscritta, recatasi presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Nola, ha ricevuto copia in formato cartaceo. *(cfr. allegato J)*

Indagini presso l'Ufficio Urbanistica di Napoli in data 13.01.2023

In data 13.01.2023 è stata richiesta copia del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica di Napoli in via telematica e in data 17.01.2023 è stata acquisita copia. *(cfr. allegato L)*

Indagini presso la Conservatoria di Napoli 3 in data 22.03.2023

In data 23.03.2023 è stata richiesta copia delle visure ipotecarie su xxxxx
xxxxx, al fine di risalire all'atto di compravendita e al titolo edilizio con cui è stato costruito il
fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento. *(cfr. allegato M)*

Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli in data 27.03.2023

In data 27.03.2023 è stata richiesta copia di eventuale titolo edilizio (licenza edilizia / concessione
edilizia ecc) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli con protocollo PG/2023/261138 e si
resta in attesa di ricevere risposta via pec. *(cfr. allegato N)*

Risposte ai quesiti

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono le unità immobiliari **site a Napoli alla Traversa del Corso Sirena n.115, oggi Via Suor Maria della Passione Beata n.115, per la piena proprietà.**

I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- 1. Sez BAR, Foglio 10, Particella 22, Sub 17, Categoria A/4, Consistenza 3,5 vani, classe 5, rendita € 117,14;**
- 2. Sez BAR, Foglio 10, Particella 22, Sub 18, Categoria A/4, Consistenza 3 vani, classe 5, rendita € 151,84.**

Per la piena soddisfazione del compito affidatole si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico provvedendo alla redazione della stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc.

a_ “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.”;

a_ Il pignoramento per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 17.01.2022 ai nn. 1015/766. Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva. (*cf. allegato K*)

La sottoscritta ha quindi verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c., costituita dal Certificato Notarile ventennale del notaio Giulia Messina Vitrano nel quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'anno 1998 e il cui pignoramento immobiliare risale al 17.01.2022 per l'immobile oggetto di causa. Non è stato depositato l'estratto catastale attuale o storico, ma la sottoscritta ha provveduto a richiederne copia.

b_ “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.”;

b_ In data 27.10.2022 a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all'accesso presso gli immobili **siti a Napoli, alla Traversa del Corso Sirena n.115, oggi Via Suor Maria della Passione Beata n.115, per la piena proprietà.**

Gli immobili sono identificati nelle visure catastali, nell'atto di locazione, nell'atto di successione ecc, con la via Traversa Corso Sirena, mentre ad oggi tale via è stata modificata con **Via Suor Maria della Passione Beata.**

I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

immobile 1: Sez BAR, Foglio 10, Particella 22, Sub 17, Categoria A/4, Consistenza 3,5 vani, classe 5, rendita € 117,14;

immobile 2 : Sez BAR, Foglio 10, Particella 22, Sub 18, Categoria A/4, Consistenza 3 vani, classe 5, rendita € 151,84.

I beni fanno parte di un unico fabbricato con cortile condominiale e accesso dalla strada, e quest'ultimo confina da nord verso est:

- a nord con altro fabbricato;
- a est con con via Suor Maria della Passione;
- a sud con terreno di altra proprietà;
- ad est con altro fabbricato.

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

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”;

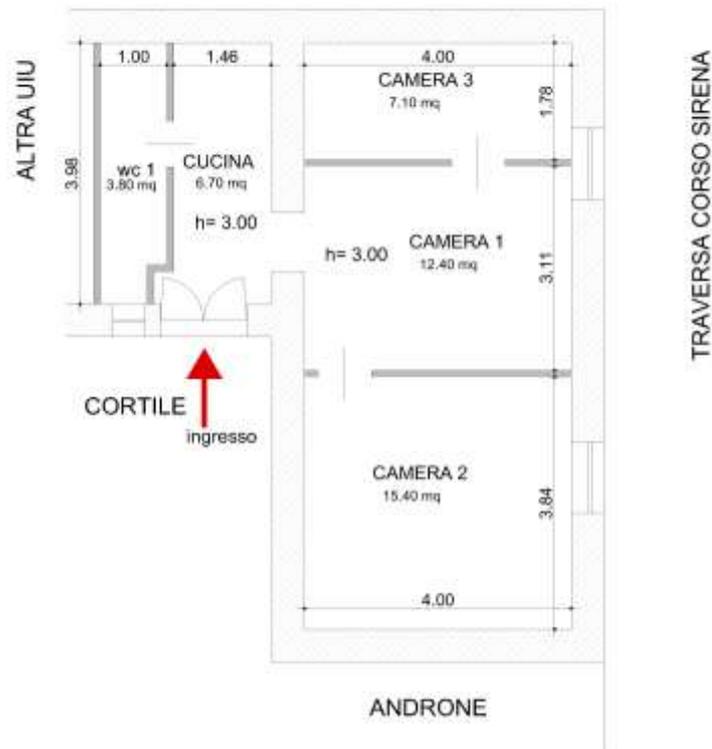
c_

LOTTO N.1

Immobile ad uso residenziale sito in Napoli alla Traversa del Corso Sirena n.115, oggi Via Suor Maria della Passione Beata n.115, piano Terra, per la piena proprietà. E' composto da 2 vani più accessori (cucina e bagno); l'accesso avviene direttamente dal cortile condominiale comune a più immobile e facenti parte dello stesso fabbricato. Confina a nord con Traversa Corso Sirena, a sud e ad est con cortile condominiale, ad ovest con altra uiu. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. BAR- Foglio 10- Particella 22 -Sub 17 – Categoria A4 -Classe 5- Consistenza 3,5 vani – Rendita 177,14 euro. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto all'interno dell'immobile è stata ricavata un'altra stanza senza titolo autorizzativo, creando una nuova distribuzione interna degli ambienti.

PREZZO BASE euro 46.980,00.

L'immobile è ubicato nella zona Periferica della città di Napoli, per l'esattezza nel quartiere Barra. La zona è molto popolare e residenziale ed è ben collegata a tutta la città attraverso le linee pubbliche su ruota. La zona è servita da qualsiasi esercizio commerciale di prima necessità, e non solo. Il fabbricato è composto da 2 piani; ha un'unica rampa di scale esterna ed è priva di impianto di risalita. Il portone di ingresso è di ferro di colore verde e giallo. Dall'interno si accede direttamente all'unica scala di accesso ai vari piani. L'aspetto generale delle aree condominiali si presenta in discreto stato conservativo, in quanto è molto curato e pulito. **L'appartamento (cfr. allegato B)**, è di 45,00 mq circa ed è destinato ad uso residenziale; l'altezza utile media è di circa 3,00 m, e nel dettaglio è composto da cucina, bagno, salone, e due camere. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (cfr. allegato A, foto da 7 a 15):



L'ingresso all'immobile avviene direttamente nel locale cucina dal quale si può sia entrare nel locale bagno che nel salone; il pavimento è uguale per tutta la casa ed è con mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. il bagno ha un rivestimento con altezza di circa 2,00 m ed è dotato di doccia, wc, bidet e lavabo. Dalla cucina si accede al salone nel quale è stata realizzata una piccola cameretta alzando un tramezzo in cartongesso e dividendo la finestra in due parti internamente. Dal salone si accede alla camera matrimoniale.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico e gas; gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di chiusure esterne in ferro blindate di colore verde; le porte interne sono in legno; l'impianto di riscaldamento non è esistente e vi è solo uno split come impianto di condizionamento posizionato nel salone; l'impianto elettrico è nel rispetto della normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è risultato discreto nel complesso così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. (*cf. allegato A*).

La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25% che in questo caso non sono presenti per cui è pari a 55,00 mq.

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, oltre i balconi conteggiati al 25%, per cui si ha che è pari a 45,60 mq.

LOTTO N.2

Immobile ad uso residenziale sito in Napoli alla Traversa del Corso Sirena n.115, oggi Via Suor Maria della Passione Beata n.115, piano Primo, per la piena proprietà. E' composto da 3 vani più accessori (cucina e bagno); l'accesso avviene direttamente dal balcone del cortile condominiale comune a più immobile e facenti parte dello stesso fabbricato. Confina a nord, ad est e ad ovest con altra uiu, a sud con cortile condominiale. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. BAR- Foglio 10- Particella 22 -Sub 18 – Categoria A4 -Classe 5- Consistenza 3 vani – Rendita 151,84 euro. **PREZZO BASE euro 51.143,40**

L'immobile è ubicato nella stesso fabbricato dell'immobile descritto al lotto 1, per cui presentano le stesse caratteristiche. **L'appartamento** (*cf. allegato B*), è di 48,00 mq circa ed è destinato ad uso residenziale; l'altezza utile media è di circa 2,90 m, e nel dettaglio è composto da cucina, bagno, salone, e due camere. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (*cf. allegato A, foto da 16 a 22*):



L'ingresso all'immobile avviene direttamente dal ballatoio comune nel locale cucina/salone dal quale si può sia entrare nel locale bagno che nelle camere da letto; il pavimento è uguale per tutta la casa ed è con mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro; il bagno ha un rivestimento con altezza di circa 2,00 m ed è dotato di doccia, wc, bidet e lavabo. Dalla cucina/salone si accede sia alla camera matrimoniale che ad una piccola cameretta priva di finestra ma con un sopraluce di vetrocemento per il passaggio di luce naturale.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico e gas; gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di chiusure esterne in ferro blindate di colore verde; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è in ferro blindata; l'impianto di riscaldamento non è esistente e vi sono due split come impianto di condizionamento posizionato nella cucina/salone e nella camera matrimoniale; l'impianto elettrico è nel rispetto della normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è risultato buono nel complesso così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. (*cfr. allegato A*).



La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25% che in questo caso rivestono anche la funzione di ballatoio di ingresso all'immobile, per cui è pari a 57,40 mq.

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, oltre i balconi conteggiati al 25% (sup. pari a 2.40 mq), per cui si ha che è pari a 49,40 mq.

d_ “Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché 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 al 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.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.;

d_ La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella della planimetria catastale; ha verificato i dati catastali indicati nell'atto di

pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; ha verificato i dati catastali fino al primo titolo anteriore al ventennio e non ha riscontrato difformità. (cfr. allegato B e C).

e_ “Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.”

e_ La sottoscritta ha verificato che il pignoramento per il quale si procede, è stato trascritto per entrambi gli immobili presso la Conservatoria di Napoli il giorno 17.01.2022 ai nn.766/1015.

La sottoscritta ha acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria in via telematica e li ha confrontati con quelli indicati nella certificazione notarile verificando la congruenza.

I beni pignorati sono pervenuti alla debitrice per la quota pari a 1/2 di piena proprietà per successione di morte di xxxxx, deceduto il xxxxx registrata il 07.12.1998 numero repertorio

8775/4074 ufficio del Registro di Napoli, trascritta il 24.09.2002 ai nn. 25159/18376 devoluta per testamento pubblico redatto dal Notaio Carlo Tafuri in data 12.10.1998 numero repertorio 259574 raccolta n.60706. Il tutto risulta trascritto in data 28.02.2022 ai nn.5189/3884 accettazione tacita eredità nascente in atto in Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 28.11.2008 rep. N. 37854.

Inoltre i beni pignorati sono pervenuti alla debitrice xxxxx per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà, e a xxxxx la quota pari a 1/2 di usufrutto, per successione di morte di xxxxx

xxxxx, deceduta il 11.06.1998 registrata il 07.02.1998 al numero repertorio 8774/4074 Ufficio del Registro di Napoli, trascritta il 24.09.2002 ai nn. 25158/18375 devoluta per testamento registro a Napoli

il 19.10.1998 a ministero Notaio Carlo Tafuri. Il tutto risulta trascritto in data 28.02.2022 ai nn.5190/3885 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 28.11.2008 rep. N. 37854.

La ricerca è stata effettuata fino al primo passaggio di proprietà (07.02.1998) anteriore al ventennio che precede la data del pignoramento del giorno 17.01.2022, con indicazione dei nn.766/1015 e numero di repertorio 4739 del 29.10.2021. (*cf. allegato K*)

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

f_ La sottoscritta ha acquisito su richiesta il **certificato di destinazione urbanistica** prot.PG/2023/40280 del 17.01.2023 presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Napoli dal quale si evince: “che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono Particella 22 del Foglio 173; che rientra, come risulta dalla tavola della Zonizzazione nella **Zona B – aggiornamenti urbani di recente formazione -sottozona Bb -espansione recente**, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale; che è classificata, come risulta dalla tavola 12, vincoli geomorfologici area stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate del Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli (dm 06.11.1995 e Posillipo (dm 14.12.1995) né nella perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei (dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (dpgrc n.392 del 14.07.204); che rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. (*cf. allegato L*)

Per quanto riguarda il certificato di agibilità non si è avuto nessun riscontro.

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

g_ La sottoscritta ha verificato che dai titoli in proprio possesso non si evince in che epoca sia stato costruito il fabbricato né con quale titolo autorizzativo. La successione con cui la debitrice, xxxxx xxxxx, è venuta in possesso degli immobili oggetto del pignoramento risale al 1998, anno in cui i sig.ri xxxxx e xxxxx sono deceduti. Attraverso una ricerca di visure ipotecarie dal 01.01.1954 al 31.12.1972 su xxxxx e xxxxx, la sottoscritta ha constatato che gli stessi con atto di compravendita del 26.03.1954 hanno comprato una porzione di terreno “sita in Napoli, Sezione Barra, con accesso dal Corso Sirena n.277 a mezzo dell’androne, cortile e viale o strada interporale comune della larghezza di metri tre, della superficie di metri quadrati 169, di forma quadrata, avendo ogni lato della lunghezza di metri lineari 13 e confinante ad oriente con il viale o stradetta interpodereale di accesso e degli altri tre lati con restante fondo del venditore. Riportato al catasto terreni di Napoli foglio 10, particella 151”.

Mentre con atto di compravendita del 31.05.1957 i sig.ri xxxxx e xxxxx hanno comprato un’altra porzione di terreno “sita a Napoli, Sezione Barra con accesso dal Corso Sirena n.277 a mezzo dell’androne, cortile e viale comune della larghezza di metri tre, confinante ad oriente con il fabbricato di essi acquirenti per metri lineari 13, a mezzogiorno con restante proprietà di esso xxxxx xxxxx per metri lineari 11.50, ad occidente anche con restante proprietà di esso venditore per metri lineari 13 e a settentrione con proprietà xxxxx e xxxxx per metri lineari 11.50. Riportato al catasto terreni Foglio 10 particella 151”.

La sottoscritta non ha trovato altri atti con cui veniva dichiarato l’anno di costruzione del fabbricato, ha fatto comunque richiesta di accesso agli atti del Comune di Napoli per risalire al titolo edilizio nonostante non sia in possesso di un numero di licenza edilizia. La richiesta è stata effettuata il giorno 27.03.2023 con protocollo n. PG/2023/261138. Da una prima ricerca informale negli archivi informatizzati del Comune di Napoli, dall’anno 1995, non è risultato nessun fabbricato corrispondente.

La sottoscritta potrebbe ritenere che lo stesso sia stato costruito prima dell'anno 1967, in ogni caso attende quanto prima una risposta dall'ufficio Tecnico che verrà integrata a tale relazione.

h_ “In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l’eventuale presentazione 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 40, 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..”.

h_ La sottoscritta ha verificato che l’immobile ad uso residenziale sito a Napoli in Corso Sirena n.115, piano terra, e per l’esattezza quello definito come LOTTO 1 (Sez. Urb. BAR- Foglio 10- Particella 22 -Sub 17) di proprietà della sig.ra xxxxx, non è conforme alla planimetria catastale in quanto attualmente vi è una diversa distribuzione degli spazi interni senza titolo autorizzativo, così come constatato durante il sopralluogo del 27.10.2022.

La descrizione del titolo di provenienza del cespite, i dati riportati nella visura storica e la planimetria catastale sono conformi fra loro. Gli spazi interni, quindi, sono stati modificati con dei lavori di manutenzione straordinaria; a seguito di sopralluogo il ctu ha verificato che è stata ricavata dalla camera salone, una piccola camera da letto, alzando un tramezzo con relativa apertura tramite

porta; inoltre è stata divisa internamente la finestra in due parti in modo da far entrare luce naturale ad entrambi gli ambienti (sia il salone che la cameretta).

Per poter sanare questo abuso il ctu ha evidenziato la soluzione di seguito riportata:

- a) presentare una CILA IN SANATORIA presso gli Uffici del Comune di Napoli sulla nuova distribuzione degli spazi e conseguentemente accatastando nuovamente l'immobile presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate.

L'irrelevante abuso si può quindi sanare presentando una pratica al Comune di Napoli, la CILA IN SANATORIA, redatta da un tecnico abilitato, accompagnata da un bollettino per intervento realizzato in data da definirsi di cui all'articolo 6, comma 7 del Dpr n.380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa 1.000,00 euro. Dopo aver presentato tale pratica si deve regolarizzare la nuova variazione all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presentando una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato, con pagamento dei diritti di segreteria pari a 50,00 euro. La sottoscritta stima la pratica da presentare a cura di un tecnico abilitato complessivamente per una cifra di **circa 2.500,00 euro**, comprensiva dei diritti di segreteria e di sanzioni.

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

i_ Per gli immobili in oggetto non è stata fornita l'attestazione di certificazione energetica, né certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa, il costo per l'acquisizione dell'APE a cura di un tecnico abilitato è pari approssimativamente a 300,00 euro.

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

locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

j_ Gli immobili sono **occupati e utilizzati a uso residenziale da terzi e nel dettaglio si riporta quanto segue.**

La sottoscritta, dopo aver richiesto più volte per via telematica tramite pec presso l'Ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate Napoli 3, copia dell'eventuale contratto di locazione, si è recata presso gli uffici di Nola di persona e ha riscontrato la regolarità e l'esistenza dei contratti registrati.

Per il LOTTO N.1 (Sez. Urb. BAR- Foglio 10- Particella 22 -Sub 17):

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile al pianto terra è occupato con regolare contratto di locazione dalla sig.ra xxxxx insieme con la sua famiglia. Il contratto è stato stipulato il giorno 01.10.2018 e registrato con numero xxxxx, corrispettivo annuo

3360,00 euro. I dati del richiedente sono corrispondenti alla sig.ra xxxxx,

CF.xxxxx, e i dati del destinatario la sig.ra xxxxx. **La durata**

della locazione è stata pattuita in anni quattro dal 01.10.2018 al 01.10.2022, e si intende rinnovata per altri quattro anni in ottemperanza al disposto dell'art.2 comma 1 della legge 431 del 09.12.1998. La sottoscritta allega copia del contratto integrale. *(cfr. allegato J)*

Ad oggi l'immobile è da ritenersi OCCUPATO.

Il ctu ricorda che la data del pignoramento è il 29.10.2021, trascritto in data 17.01.2022.

La data del contratto di locazione regolarmente registrato ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per il LOTTO N.2 (Sez. Urb. BAR- Foglio 10- Particella 22 -Sub 18):

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile al pianto primo è occupato con regolare contratto di locazione dalla sig.ra xxxxx insieme con la sua famiglia. Il contratto è stato stipulato il

giorno 01.04.2020 e registrato con numero xxxxx, corrispettivo annuo 3600,00

euro. I dati del richiedente sono corrispondenti alla sig.ra xxxxx,

CF.xxxxx, e i dati del destinatario la sig.ra xxxxx. **La durata della locazione è stata pattuita in anni quattro dal 01.04.2020 al 31.03.2024**

, e si intende rinnovata per altri quattro anni in ottemperanza al disposto dell'art.2 comma 1 della legge 431 del 09.12.1998. La sottoscritta allega copia del contratto integrale. *(cfr. allegato J)*

Ad oggi l'immobile è da ritenersi OCCUPATO.

Il ctu ricorda che la data del pignoramento è il 29.10.2021, trascritto in data 17.01.2022.

La data del contratto di locazione regolarmente registrato ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

k_ Dall’esame della relazione notarile, dalle visure ipotecarie acquisite dalla scrivente e allegata alla perizia *(cfr allegato K)* si segnalano:

- TRASCRIZIONE del 17.01.2022 -registro particolare 766 registro generale 1015 Pubblico Ufficiale Tribunale di Nola Repertorio 4739 del 29.10.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- A FAVORE DI VERBANIA SECURITISATION SRL SEDE ROMA E contro xxxxx
- ISCRIZIONE del 27.04.2021 registro particolare 1656 registro generale 12433 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli repertorio 6693 del 02.11.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- a favore di BANCO DI NAPOLI SPA SEDE DI NAPOLI contro xxxxx

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

l_ I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

m_ “Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ;l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse digestione 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.

m_ Dalle indagini effettuate il ctu non ha riscontrato alcun tipo di formalità di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull’immobile; servitù attive e passive, domande giudiziali; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli diritti demaniali o usi civici.

L’immobile non è gravato da alcun vincolo di natura storico-artistico, architettonico, paesaggistico, archeologico, urbanistico e/o amministrativo.

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

In particolare restano a carico dell’acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti”.

n_ Dalle indagini effettuate il ctu non ha riscontrato alcun tipo di formalità di diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile; servitù attive e passive, domande giudiziali; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è gravato da alcun vincolo di natura storico-artistico, architettonico, paesaggistico, archeologico, urbanistico e/o amministrativo.

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”.**

o_ Per gli **oneri di natura condominiale** sono state chieste informazioni al debitore il quale ha dichiarato che non esiste un amministratore di condominio e che gli inquilini dello stabile si organizzano occasionalmente in base alle esigenze. I locatori hanno dichiarato che ogni mese una persona del condominio preleva circa 15,00 euro al mese da ogni condomino per le pulizie generali, ma il tutto avviene a conduzione familiare.

p_ “Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

(domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni”.

p_ Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Convenzionale, calcolata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito alla Superficie Commerciale (S.comm)**, ai sensi delle Norma UNI 10750.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25%.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);

50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% della superficie dei balconi scoperti;

60% delle verande;

10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo della **Superficie convenzionale (S.conv)** si applica alla Superficie Commerciale il coefficiente relativo allo stato di conservazione degli immobili.

Lo stato di conservazione degli appartamenti è corrispondente al valore buono del coefficiente C.cons, valutando nel complesso discreto (valore 0,80) lo stato generale degli immobili in oggetto.

Tabella di calcolo ai sensi della Norma UNI 10750

Appartamento LOTTO 1		55,00 mq
Appartamento LOTTO 2		57,40 mq

S.convenzionale = S.commerciale x C.conservazione

S.convenzionale appartamento LOTTO 1 = 55,00 mq x 0,80 (C.cons) = 44,00 mq

S.convenzionale appartamento LOTTO 2 = 57,40 mq x 0,80 (C.cons) = 45,92 mq

Criteria di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da tre criteri di stima del mercato immobiliare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da due criteri di stima del mercato immobiliare.

Il primo criterio tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica vico Santa Maria del Riposo, come zona/fascia *E38 -Suburbana/BARRA – SEMICENTRO -PERIFERIA*.

I risultati del secondo semestre 2022, per Abitazioni DI TIPO ECONOMICO, mostrano che i valori di mercato per l'appartamento di tipo economico oscillano tra un minimo di 880,00 €/mq ed un massimo di 1.350,00 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità.

(cfr. allegato G)

Il secondo criterio, infine, fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zone a queste assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche. I siti a cui si è fatto riferimento sono Agenzie valide sul mercato come Tecnocasa, Immobiliare, Gabetti, ecc. Da tale indagine è risultato un importo che varia tra i valori 800,00 €/mq e 1.600,00 €/mq per le abitazioni. (cfr. allegato H)

	APPARTAMENTO	
	minimo	massimo
O.M.I.	880,00 €/mq	1350,00 €/mq
Indagine di mercato	900,00 €/mq	1400,00 €/mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MASSIMA	1375,00 €/mq	

Ai fini della valutazione degli immobili, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli stessi sono ubicati all'interno di un fabbricato in condizioni discrete, in un contesto tranquillo e che è servito da qualsiasi genere di prima necessità. Si scelgono pertanto i valori MASSIMI di riferimento. Il valore medio valutato per l'**immobile** è pari a **1.375,00 €/mq**.

Il più **probabile valore di mercato (Vm)** del bene in esame in piena proprietà si ottiene applicando alla **Superficie Convenzionale** le quotazioni parametriche assunte.

LOTTO 1

VALORE APPARTAMENTO LOTTO 1 (Vm) = (1.375,00 €/mq x 44,00 mq) = € 60.500,00

Al valore immobiliare dell'appartamento indicato con LOTTO 1 al piano terra, vanno detratti i costi per la **presentazione della Cila in Sanatoria per le opere eseguite senza titolo edilizio**, pari a **2.500,00 euro**.

VALORE IMMOBILE FINALE =

(Vm) – (Costo Cila in Sanatoria) = (€ 60.500,00) - (€ 2.500,00) = € 58.000,00

Visto che l'immobile risulta regolarmente locato con contratto registrato, il ctu ha considerato una riduzione del 10% del valore di stima da applicare all'immobile, rispetto al valore di libero mercato, per cui si ha:

$$\text{VALORE APPARTAMENTO (Vm) - (immobile occupato)} = (\text{€ } 58.000,00) - (\text{€ } 5.800,00) =$$

€ 52.200,00

A tale valore, infine, va detratta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione è applicata a discrezione del ctu e viene valutata solitamente in un massimo di percentuale pari al 10%. Quindi si ha che il valore dell'immobile, applicata tale riduzione, sarà pari a:

$$\text{VALORE APPARTAMENTO (Vm) - (garanzia per vizi del bene venduto)} = (\text{€ } 52.200,00) -$$
$$(\text{€ } 5.220, 0) = \text{€ } 46.980,00$$

La sottoscritta ritiene che a tale cifra non debba essere detratto null'altro in quanto non sussiste la condizione dello stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non vi sono oneri condominiali. **In sintesi per l'appartamento:**

- la superficie commerciale dell'immobile è pari a 55,00 mq;
- il valore per metro quadro è pari a 1.375,00 €/mq;
- il valore complessivo dell'immobile è di € 60.500,00;
- il valore dell'immobile con presentazione pratica edilizia è di € 58.000,00;
- il valore dell'immobile locato è pari a € 52.200,00;
- il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 46.980,00.

LOTTO 2

VALORE APPARTAMENTO LOTTO 2 (Vm) = (1.375,00 €/mq x 45,92 mq) = € 63.140,00

Visto che l'immobile risulta regolarmente locato con contratto registrato, il ctu ha considerato una riduzione del 10% del valore di stima da applicare all'immobile, rispetto al valore di libero mercato, per cui si ha:

VALORE APPARTAMENTO (Vm) – (immobile occupato) = (€ 63.140,00) - (€ 6.314,00) =
€ 56.826,00

A tale valore, infine, va detratta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione è applicata a discrezione del ctu e viene valutata solitamente in un massimo di percentuale pari al 10%. Quindi si ha che il valore dell'immobile, applicata tale riduzione, sarà pari a:

VALORE APPARTAMENTO (Vm) – (garanzia per vizi del bene venduto) = (€ 56.826,00) - (€ 5.682,60) = € 51.143,40

La sottoscritta ritiene che a tale cifra non debba essere detratto null'altro in quanto non sussiste la condizione dello stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non vi sono oneri condominiali. **In sintesi per l'appartamento:**

- la superficie commerciale dell'immobile è pari a 57,40 mq;
- il valore per metro quadro è pari a 1.375,00 €/mq;
- il valore complessivo dell'immobile è di € 63.140,00;
- il valore dell'immobile locato è pari a € 56.826,00;
- il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 51.143,40.

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

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

r_ La sottoscritta ha provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore (Napoli) e ad acquisirne una copia, nella quale risulta che:

la debitrice sig.ra xxxxx è coniugata con il xxxxx dal giorno 25.11.1978,

e non esistono annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Il certificato di residenza della sig.ra xxxxx indica che la stessa risiede a xxxxx, via xxxxx. (cfr. allegato J).

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

s_ Dalla documentazione acquisita e da quella rinvenuta in atti non sono state rinvenute altre procedure esecutive relative ai beni pignorati.

Attesto :

- di aver spedito copia della relazione in bozza alle parti costituite e al custode del processo 30 giorni prima dell'udienza;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 27 marzo 2023

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

