

**TRIBUNALE di NAPOLI**  
**Sezione Civile Quinta Bis - Centro Direzionale – Torre A**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**  
**Dott. Francesco ABETE**

---

*Tipo procedimento:* **Espropriazione immobiliare**  
*Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari:* **N.R.G.E. 847/2015**

---

**Creditore procedente:** **MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL** cf. 03622620965  
Procuratore costituito: [REDACTED]  
Largo Richini n. 6, 20122 Milano; [REDACTED]

**Debitrice esecutata:** [REDACTED]

---

**Custode del compendio immobiliare pignorato:** [REDACTED]  
Via Leonardo Murialdo n.26, 80047 San Giuseppe Vesuviano (NA)  
[REDACTED]

**Esperto designato ex art. 568 c.p.c:** [REDACTED], giuramento del 09.02.2016

---

**ELABORATO PERITALE**

*Napoli, 11.05.2016*

- Relazione pagg. I-XXII
- Allegati pagg. 1-103

**Consulente Tecnico di Ufficio**  
arch. [REDACTED]

## **TRIBUNALE di NAPOLI**

### **Sezione Civile Quinta Bis**

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco ABETE**

**Sezione Civile Quinta Bis del Tribunale di Napoli**

#### **Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 09.02.2016, la S.V. designava la sottoscritta arch. [REDACTED] con studio in Napoli alla Via Generale Orsini 42 (già Via Aniello Falcone n. 46), iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il [REDACTED] esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione N.R.G. 847/2015, promosso da MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL [REDACTED] contro [REDACTED], e stabiliva la data del 19.05.2016 per l'esame della regolarità degli atti e per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; stabiliva il termine di 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alla parti.

La scrivente, dopo aver provveduto all'accettazione dell'incarico il 09.02, richiedeva il 15.04.2016 proroga che veniva concessa in giorni 30.

La sottoscritta ha provveduto al deposito telematico del proprio elaborato e alla trasmissione dello stesso alle parti e al custode in data 11.05.2016.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad Euro 1.000,00 posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente.

#### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In data 14.03.2016 alle ore 11.00 la sottoscritta si recava presso i luoghi di causa prendendone visione alla presenza della custode dott.ssa [REDACTED] e della debitrice sig.ra [REDACTED]

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

La sottoscritta si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti:

- alle date del 07.04, 27.04 e 06.05.2016 presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli Edilizia privata, Urbanistica e Condono;
- alle date del 02 e 14.03.2016 presso l'ufficio del Catasto di Napoli;
- alla data dell'11.04.2016 presso lo studio del notaio [REDACTED];

- alla data del 10.05.2016 presso l'Anagrafe del Comune di Napoli.

### **Sintesi della vicenda giudiziaria**

Con atto di precetto notificato in data 07.10.2015 la creditrice procedente MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL intimava ai sigg. [REDACTED] il pagamento della somma pari ad € 80.596,80 per la mancata corresponsione delle rate di mutuo fondiario contratto il 10.07.2007 con BARCLAYS BANK plc (ora MORTGAGE FINANCE SRL).

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la MORTGAGE FINANCE SRL notificava in data 03.11.2015 atto di pignoramento richiedendo l'espropriazione degli immobili dati in garanzia per il mutuo, ubicati a Napoli alla via Comunale Ottaviano n.102, int. 3 piano secondo e int.1 piano rialzato. Tale atto veniva notificato alla [REDACTED] [REDACTED], figlia dei debitori, alla quale erano stati venduti gli immobili int. 3 e int.1 con atti del 13.12.2010 e del 05.12.2011 per notaio [REDACTED] rep.189389 racc.5329 e rep.190127 racc.5533. La procedura esecutiva veniva quindi incardinata innanzi alla S.V.

### **MANDATO DEL GIUDICE**

In data 09.02.2016 la S.V. conferiva incarico alla scrivente consulente sulla base dei quesiti di seguito sinteticamente esposti ai quali si risponde:

#### **SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore -adempimenti ex. art.173 bis disp.att.c.p.c.**

##### **Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c:**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio [REDACTED] di Milano il 22.01.2015 (cfr. allegato 2).

Il certificato risale alla trascrizione della successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED], trascritta alla Conservatoria di Napoli 1 il 06.05.1985 al n. 8933/6796.

Per entrambi i beni pignorati la data del pignoramento è del 23.11.2015 e la certificazione notarile risale alla successione legittima del 1985.

##### **Verificare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella certificazione:**

La relazione notarile depositata dal creditore procedente riporta i dati catastali identificativi dei beni.

##### **Verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, il deposito del certificato di matrimonio con annotazioni a margine:**

L'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 06.04.2009 con [REDACTED] [REDACTED], in regime di separazione dei beni, come indicato nel certificato con

annotazioni a margine, rilasciato il 05.02.2016 dal Comune di Napoli e depositato dal creditore procedente (cfr. allegato 10.1).

#### **QUESITO n. 1**

**Diritti reali:** diritto di piena proprietà di [REDACTED] nata a Napoli il 18.09.1989, [REDACTED], sulle unità immobiliari site a Napoli, via Comunale Ottaviano 102: appartamento sito al secondo piano, censito al NCEU di Napoli, sezione SGO, foglio 6, particella 253 sub 3, ed appartamento al piano rialzato, censito al NCEU di Napoli, sezione SGO, foglio 6, particella 253, sub 7.

**Nota su difformità catastali:** si rileva che nel certificato storico catastale il numero civico della via Comunale Ottaviano, per entrambe le unità immobiliari, è errato. Per il sub 3 è indicato il civico 98 e per il sub 7 è indicato il 102. Come verificato in occasione dell'accesso del 14.03.2016, entrambi i cespiti hanno unico ingresso dal civico 100/a, mentre il civ. 102 immette in corte di altro fabbricato e il civ. 98 è relativo ad un esercizio commerciale. Nel certificato di residenza storica risulta che la debitrice è residente alla via Comunale Ottaviano n.100 (cfr. allegato 10.2), quindi al civico rilevato.

#### **Beni pignorati:**

1. Appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 102, piano secondo interno 3, della consistenza di due vani ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 3, z. c. 14, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, r. c. euro 111,04, confinante con proprietà [REDACTED] e cortile interno, cassa scala, proprietà [REDACTED], via Ottaviano;

2. Appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano 102, piano rialzato interno 1, della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli, sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 7, z. c. 14, categoria A/4, classe 4, vani 2, r. c. euro 79,53, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], cortile interno, cassa scala.

Si evidenzia che l'atto di pignoramento riporta confini errati per l'immobile n. 2, censito al sub 7, piano rialzato. L'atto di pignoramento infatti riporta per il sub 7 i medesimi confini del sub 3, mentre quelli riscontrati, come riportato anche nell'atto di provenienza (rep. 190127 del 5/12/2011), sono: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], cortile interno e spiazzo comune. L'atto di pignoramento indica, per entrambi i cespiti, il civico 102.

I beni pignorati, così descritti, aventi propri identificativi catastali nonché caratteristiche fisiche indipendenti, già formano due lotti separati per la vendita.

## **QUESITO n. 2**

### **Beni oggetto del pignoramento:**

I fabbricati, oggetto del pignoramento, sono due appartamenti siti a Napoli, via Comunale Ottaviano n.100/a.

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, per l'appartamento al piano rialzato da titolo di proprietà per notaio ██████████ di Napoli di Napoli in data 07.07.2003 rep. n. 22735, racc. n. 3014, all'art. 4 – e per quello al piano secondo da titolo di proprietà per notaio ██████████ di Napoli in data 13.12.2010 rep. n. 189389, racc. n. 5329, all'art. 4, i beni sono stati acquistati dalla debitrice nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovavano, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, tra cui il vialetto e il cortile di accesso (cfr. allegati 3.1. e 4.2).

Nessuno dei due appartamenti oggetto del pignoramento risulta avere pertinenze né accessori.

Come dichiarato dalla debitrice e sottoscritto nel verbale di accesso, nel fabbricato in cui essi ricadono non esiste condominio (cfr. allegato 1). Non è stato fornito, dalla debitrice, attestato di prestazione energetica.

Le spese comuni, bonariamente divise tra i vari proprietari, ammontano a circa € 2,00/mese per appartamento.

### **Descrizione dei beni:**

Inquadramento del contesto - Il fabbricato in cui si trovano i due appartamenti presenta una pianta rettangolare e si sviluppa in piano terra o rialzato e sovrastanti quattro piani con un appartamento per piano. Solo al primo piano, tramite un ulteriore pianerottolo parzialmente aperto, si accede all'appartamento del fabbricato adiacente non rappresentato sulla attuale pianta catastale, ed indicato invece nella planimetria catastale del 1971 e nei grafici della pratica di condono del 1987.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con solai in latero-cemento e balconi aggettanti in cemento armato.

L'area è posta nella zona di Napoli est, già a destinazione industriale, ed oggi caratterizzata da alcuni interventi di riqualificazione e riconversione. La via Comunale Ottaviano è inserita in un tessuto a prevalente destinazione industriale, con fabbricati bassi, a due o tre piani fuori terra. L'edilizia versa generalmente in cattive condizioni di manutenzione e sono numerosi i fabbricati in stato di abbandono.

I servizi presenti nei dintorni sono i seguenti:

Mezzi di trasporto pubblico: l'immobile si trova a circa 400 metri dalla stazione di San Giovanni a Teduccio della Circumvesuviana (linea Napoli-Sarno-Poggiomarino), e a minore distanza dalle fermate degli autobus di linea urbana, che transitano nella via Ferrante Imparato.

Scuole: 400 metri per le scuole dell'obbligo e circa 700 per gli istituti superiori.

Commercio: scarsi punti vendita al dettaglio di vicinato, mentre i centri commerciali si trovano a distanza maggiore (circa 1,5 km).

Viabilità: l'area risulta ben servita dalle infrastrutture. Nelle vicinanze si trovano l'autostrada A3 Napoli Salerno (che assicura il collegamento con viabilità autostradale, Centro Direzionale e Tangenziale), via Argine (asse mediano), e la prosecuzione della via Marina da Napoli (localmente denominata via Ponte dei Francesi e Corso San Giovanni), che assicura il collegamento con la zona portuale di Napoli e, in direzione opposta, con i paesi dell'area vesuviana – Miglio d'Oro.

Il civico 100/a, dove è presente il citofono recante il nome dell'esecutata, immette in una corte comune in fondo alla quale è posta la palazzina in cui si trovano i due appartamenti (cfr. allegato 9.10, foto 1-4).

Mediante una scala si accede in un piccolo androne dove, a destra, a livello rialzato, si apre la porta di accesso all'appartamento al sub 7 e al secondo piano quella al sub 3.

### **LOTTO 1 – Appartamento 3 piano secondo int.3**

Tipologia del bene: abitazione di tipo economico composta da cucina abitabile, cameretta, bagno, camera da letto, corridoio, balcone, avente altezza interna pari ca. m 2,80.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano secondo interno 3, avente accesso dal su indicato civico attraversando un antistante vialetto e spiazzo comune.

Dati catastali: appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 102, piano secondo interno 3, della consistenza di due vani ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 3, z. c. 14, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, r. c. euro 111,04.

Confini: confinante con proprietà Viscardi Maria e cortile interno, cassa scala, proprietà XXXXXXXXXX, via Ottaviano;

Superficie: la superficie commerciale è pari a ca. mq 67,10, la superficie utile netta è pari a ca. mq 46,19.

#### Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti

- ingresso con veranda ca. mq 2,70 (non sanabile)

- corridoio ca. mq 5,43
- cucina-pranzo ca. mq 11,29
- cameretta ca. mq 7,36
- letto 2 ca. mq 15,50
- bagno ca. mq 3,91
- balcone ca. mq 3,85

Sul pianerottolo comune al secondo piano, in cima alla rampa a sinistra, si apre la porta d'ingresso, blindata, che immette su quello che era un ballatoio condominiale, affacciato sulla corte comune, e che è stato trasformato in veranda facente parte dell'appartamento, con infisso in PVC tipo ciliegio e schermature cieche fino al metro di altezza dal pavimento, e finestre con vetrocamera, veneziane oscuranti e avvolgibili (foto 12). Da tale ingresso con veranda, avente superficie pari a ca. 2,70 mq, si entra nel locale adibito a cucina di ca. mq 11,29 (foto 13-15), dal quale parte il corridoio di ca. mq 5,43 (foto 16, 21), che a sua volta disimpegna sulla sinistra una cameretta di ca. mq 7,36 (foto 17-18), il bagno di ca. mq 3,91 (foto 19-20), e sul fondo, la camera da letto di ca. mq 15,50 con balcone di ca. mq 3,85, che affaccia sulla via Comunale Ottaviano (foto 22-25).

L'appartamento presenta finiture civili e un buono stato di manutenzione. E' dotato di impianto elettrico con sezionamento e dispositivo salvavite, acqua corrente, allaccio alla rete gas, e impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, alimentato dalla stessa caldaia a gas che produce acqua calda sanitaria, ed impianto di aria condizionata con split nelle camere. Gli infissi sono in PVC e vetrocamera, i pavimenti in gres 40x40, le pareti dipinte con tinta lavabile ad eccezione del bagno.

La cucina è arredata con struttura in muratura, con lavello, lavastoviglie, forno, e mobili incassati. I pensili presentano la stessa finitura dei mobili bassi, in laminato; vi è una piccola finestra alta con affaccio su proprietà ██████████, così come nella cameretta e nel bagno.

Dalla cucina ci si immette nel corridoio, sul quale sono presenti una finestra ed una portafinestra, con affaccio sul cortile comune, non rappresentate sulla attuale pianta catastale. La prima finestra, a partire dall'ingresso, è invece indicata sia nella planimetria catastale del 1971 che nei grafici di condono del 1986. La portafinestra immette, tramite pochi gradini in discesa, sul terrazzo, lastrico di copertura del fabbricato adiacente, a sua volta non indicato nella attuale pianta catastale (dove appare la dicitura "cortile" lungo tutto il confine est dell'appartamento). Tale terrazzo, dotato di parapetti sia sul lato del cortile, che sul lato della via Comunale Ottaviano, è utilizzato di fatto come pertinenza esclusiva dell'appartamento (foto 29).

La cameretta, adiacente la cucina, di misure inferiori al minimo per camera da letto singola, presenta una finestra alta, sul confine beni [REDACTED]. Successivamente, si trova il bagno, al quale si accede tramite un gradino in salita; vi è apertura analoga alla cameretta (finestra alta), lavabo, sanitari, vasca idromassaggio, oltre rivestimento fino quasi alla sommità della parete. Il bagno è in buone condizioni, con finiture discrete. In fondo al corridoio si trova la camera da letto matrimoniale, dotata di balcone (coperto dal balcone del piano superiore) che affaccia sulla via Comunale Ottaviano.

### **LOTTO 2 – Appartamento piano rialzato int.1**

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare composta da cucina abitabile, cameretta, bagno, avente altezza interna compresa tra ca. m 2,70 e 2,60.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano rialzato int.1, avente accesso dal su indicato civico attraversando un antistante vialetto e spiazzo comune.

Dati catastali: appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 102, piano rialzato interno 1, della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 7 (già scheda 1627/71), z. c. 14, categoria A/4, classe 4, vani 2, r. c. euro 79,53.

Confini: confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], cortile interno, cassa scala.

Superficie: la superficie commerciale è pari a ca. mq 33,84, la superficie utile netta è pari a ca. mq 22,73.

#### Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti

- ingresso-cucina-pranzo ca. mq 8,67
- letto ca. mq 12,03
- bagno ca. mq 2,03

L'appartamento è costituito da due vani con un bagno. Il primo vano è adibito a cucina (cfr. allegato 9.10. foto 5-7), con bancone attrezzato in muratura sulla sinistra (con lavello e fuochi), e finestra, che affaccia sulla corte comune, sulla destra. Tale ambiente conduce direttamente, senza disimpegno, ma con un gradino in salita, all'adiacente vano, adibito a camera da letto, anch'esso dotato di finestra sulla corte comune. In fondo a tale vano, sulla sinistra, un'apertura (senza porta né cornice) immette, tramite altro gradino in salita, nel bagno, privo di finestra (foto 8-11).

L'appartamento presenta finiture scadenti e scarsa manutenzione; non vi è allaccio alla rete gas, ma solo a quella elettrica. E' presente acqua corrente. L'impianto elettrico non



porta terminali a norma. Non è presente impianto di riscaldamento; sono presenti due unità del tipo split per l'aria condizionata.

La porta d'ingresso dell'appartamento è blindata e all'esterno di essa, sul pianerottolo, è posizionato un infisso in alluminio anodizzato bianco con inserti in vetro. Le finestre dei due vani sono anch'esse in alluminio anodizzato bianco con vetro semplice; la finestra della camera da letto ha altezza pari a ca. cm 120 dal calpestio. I pavimenti dei due vani sono in gres 30x30, di colore chiaro, mentre il bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e dipinte a pittura lavabile, ad eccezione della parete della cucina, in corrispondenza del balcone, dove è presente rivestimento di ceramica 10x10. La conservazione delle pitture e degli intonaci è pessima; in alcuni parti, è presente la traccia di una precedente pittura, evidentemente a causa dello spostamento di mobili fissi a muro.

Il bagno è costituito da un piccolo locale, con lavabo, gabinetto, e piccola vasca. Non è presente il bidet (né ci sarebbe lo spazio per ospitarlo), né finestra.

### **QUESITO n. 3: identificazione catastale dei beni pignorati.**

Il certificato storico catastale, estratto in data 25.01.2016, presente in atti, riporta i seguenti dati:

**1)** Appartamento ubicato in Napoli, alla via Comunale Ottaviano 98 (civico errato, perché riferito ad un locale commerciale; l'accesso avviene dal civico 100/a), piano secondo, e riportato al NCEU di Napoli, sezione SGO, al foglio 6, particella 253, sub 3, z. c. 14, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 45, escluse aree scoperte, mq 43, rendita euro 111,04.

Storia catastale: il certificato catastale depositato dal creditore precedente è stato estratto in data 25.01.2016 (cfr. allegato 5.1).

La visura storica per immobile riporta, come prima nota, la digitalizzazione dell'unità, risalente al 30.6.1987, intestata a [REDACTED]. Non risultano precedenti dati (cfr. allegato 5.1). Un estratto di mappa del foglio n.9 mapp.63 è stato acquisito dalla scrivente nella documentazione della pratica di condono (cfr. allegato 7.2).

Rispondenza formale dei dati del pignoramento con risultanze catastali: il certificato storico catastale non evidenzia modifiche intervenute dopo la trascrizione del pignoramento.

Diffomità tra situazione reale e planimetria catastale: la planimetria catastale attuale, presentata il 24.06.2004, non riporta due aperture riscontrate in sede di accesso, presenti sul corridoio, che affacciano sul cortile (cfr. allegato 5.2). Si tratta di una prima finestra, e di una successiva portafinestra che immette, tramite alcuni gradini in discesa, sul lastrico

solare di un adiacente piccolo fabbricato ed utilizzato di fatto come pertinenza esclusiva dell'appartamento. La prima delle due aperture risulta invece rappresentata nella planimetria antecedente, acquisita al catasto il 22.09.1971 e nei grafici della pratica di condono del 1986 (cfr. allegato 7.2). Dagli stessi grafici di condono, e diversamente dalla planimetria catastale attuale, si rileva che l'attuale ingresso con veranda è stato realizzato su un ballatoio esterno alla proprietà dell'appartamento, essendo rappresentato come pianerottolo condominiale.

Le difformità rilevate sono state evidenziate nel grafico opportunamente redatto (cfr. allegato 9.4). I costi per il ripristino dello stato dei luoghi ai fini della conformità urbanistica sono stati descritti nel dettaglio in risposta al quesito 6 della presente relazione ed ammontano complessivamente ad € 3.500,00 per i lavori di ripristino ed € 2.600,00 per l'assistenza tecnico-amministrativa per l'accertamento di conformità, per un importo complessivo pari a circa € 6.100,00 (euro seimilacento/00).

2) Appartamento ubicato in Napoli, alla via Comunale Ottaviano 102 (civico errato, l'accesso è dal 100/a) e riportato al NCEU di Napoli, sezione SGO, al foglio 6, particella 253, sub 7, z. c. 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale 44 mq, totale escluse aree scoperte, 44 mq, rendita euro 79,53.

Storia catastale: il certificato catastale depositato dal creditore precedente è stato estratto in data 25.01.2016 (cfr. allegato 5.1). Un estratto di mappa del foglio n.9 mapp.63 è stato acquisito dalla scrivente nella documentazione della pratica di condono (cfr. allegato 7.2).

Rispondenza formale dei dati del pignoramento con risultanze catastali: il certificato storico catastale non evidenzia modifiche intervenute dopo la trascrizione del pignoramento.

Difformità tra situazione reale e planimetria catastale: la planimetria catastale attuale, presentata il 22.09.1971, riporta una finestrina sulla parete di confine tra la cucina e la scala comune ed una presa di aria nel bagno non riscontrate in sede di sopralluogo; inoltre è rappresentato un tramezzo divisorio tra ingresso e cucina mentre allo stato attuale il locale è unico (cfr. allegato 5.3). Le difformità rilevate, evidenziate nel grafico opportunamente redatto (cfr. allegato 9.5), non hanno comportato modifiche di superficie o di volumetria né alterazioni sui prospetti principali. Si ritiene pertanto necessario procedersi al solo aggiornamento della visura planimetrica catastale, con procedura Do.C.Fa, per la quale si prevede una spesa pari ad € 600,00.

**QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

**LOTTO 1:** Appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano secondo interno 3, della consistenza di due vani ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 3, z. c. 14, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, r. c. euro 111,04, confinante con proprietà [REDACTED] e cortile interno, cassa scala, proprietà [REDACTED], via Ottaviano.

**LOTTO 2:** Appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano 100/a, piano rialzato interno 1, della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli, sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 7, z. c. 14, categoria A/4, classe 4, vani 2, r. c. euro 79,53, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] [REDACTED], cortile interno, cassa scala.

**QUESITO n. 5: passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.**

**Immobile n. 1: appartamento sito al secondo piano, sub 3.**

- Atto rep. 189.389 del 13/12/2010, notaio [REDACTED] di Sant'Anastasia, con cui [REDACTED] acquista da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], coniugi in comunione legale, l'appartamento in oggetto;
- Atto rep. 154.927 del 22/12/2003, notaio [REDACTED] di Sant'Anastasia, con cui [REDACTED] e [REDACTED] (acquistano l'immobile da [REDACTED]);
- Trascrizione di successione di [REDACTED] (nato a Portici -NA- il 19/4/1909 e deceduto il 1/1/1989) del 7/5/1991, Napoli 1, nn. 12151/8660, relativa alla successione (denuncia registrata a Napoli il 30/6/1989 n. 4000, vol. 3204) con cui [REDACTED] diventa pieno proprietario dell'immobile in oggetto, ereditando dal padre la quota di 50/100;
- Trascrizione di successione di [REDACTED] (nata a Napoli il 15/7/1923, cf VLI NNZ 23L55 F839U) del 6/5/1985, Napoli 1, nn.8933/6796, relativa alla successione (denuncia registrata a Napoli il 9/7/1981 al n. 4080, vol. 2835 - refuso nell'atto notarile: si tratta evidentemente del 1984) con cui [REDACTED] diventa proprietario dell'immobile per 50/100 a metà con il padre [REDACTED].

**Immobile n. 2: appartamento sito al piano rialzato, sub. 7.**

- Atto rep. 190.127 del 05.12.2011, notaio F [REDACTED] di Sant'Anastasia, con cui [REDACTED] acquista da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] coniugi in comunione legale, l'appartamento in oggetto;

- Atto rep.22735 del 07.07.2003, notaio [REDACTED] di Napoli, con cui [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni, acquistano l'immobile in oggetto da Z [REDACTED];
- Trascrizione di successione di [REDACTED] (nato a Portici -NA- il 19.04. 1909 e deceduto il 01.01.1989) del 07.05.1991, Napoli 1, nn.12151/8660, relativa alla successione (denuncia registrata a Napoli il 30.06.1989 n. 4000, vol. 3204) con cui [REDACTED] diventa pieno proprietario dell'immobile in oggetto, ereditando dal padre la quota di 50/100;
- Trascrizione di successione di [REDACTED] (nata a Napoli il 15.07.1923, cf VLI NNZ 23L55 F839U) del 06.05.1985, Napoli 1, nn.8933/6796, relativa alla successione (denuncia registrata a Napoli il 9/7/1981 al n. 4080, vol. 2835 - refuso nell'atto notarile: si tratta evidentemente del 1984) con cui [REDACTED] diventa proprietario dell'immobile per 50/100 a metà con il padre Z [REDACTED].

#### **Iscrizioni e trascrizioni:**

##### **gravanti sul solo immobile n. 1 - appartamento al secondo piano, sub 3.**

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 09.01.2004 numeri 372/62 a favore di Banca Woolwich S.p.A. con sede a Milano, c. f. 10039940159 e contro [REDACTED] e [REDACTED] per euro 100.800,00 a garanzia di capitale di euro 50.500,00, durata 20 anni;

##### **gravanti su entrambi gli immobili, -appartamenti al secondo piano sub 3 e al piano rialzato sub 7:**

- Iscrizione di ipoteca legale del 19.10.2005 numeri 36986/14929 a favore di Gest Line S.p.A. con sede in Napoli, c. f. 07843060638 e contro quota di ½ di [REDACTED], per euro 26.794,56 a garanzia di capitale di euro 13.397,28;
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 13.07.2007 numeri 30971/10659 a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano, c. f. 80123490155, e contro [REDACTED] e [REDACTED], per euro 242.700,00, a garanzia di capitale di euro 80.900,00, durata 30 anni;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 23.11.2015 numeri 26458/20935, a favore di Mercurio Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano, c. f. 03622620965, a carico di [REDACTED], fino alla concorrenza di euro 80.596,80, oltre interesse successivi e spese occorrente.

**QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il fabbricato, dove si trovano i compendi pignorati, sito alla via Comunale Ottaviano n. 100/a fu realizzato senza titolo autorizzativo ed è composto di piano rialzato e di ulteriori quattro piani fuori terra, per un totale di n.5 unità a destinazione residenziale (una per piano) aventi altezza interna pari a circa m 2,80. In data 07.04.2016 la scrivente richiedeva all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli a mezzo pec la copia integrale della pratica 1341/5/86 BAR CODE 231448 intestata a [REDACTED], precedente proprietario di tutto il fabbricato, che veniva rilasciata in data 05.05.2016.

**Stato pratica di condono** - dalla consultazione dell'atto risulta che:

-per l'intero fabbricato fu presentata dal sig. [REDACTED], nato a Napoli il 06.02.1952, domanda di condono al Comune di Napoli prot. N. 176533 del 26.05.1986 ai sensi della legge n.47/1985, accompagnata da grafici di progetto, fotografie, planimetrie di accatastamento del 22.09.1971, certificato idoneità statica del 07.01.1986, bollettini dei versamenti effettuati in data 11.03.1986, dichiarazione di ultimazione lavori del 22.07.1988, relazione tecnica del 10.03.1999. Nel Mod.47/85-A alla sezione 1-C-Vincoli, è dichiarato che la palazzina fu costruita su un'area sottoposta a vincoli 10 ed 11, ovvero vincoli per zona sismica e destinazione a edifici o spazi pubblici. Dalla pratica risulta inoltre che le opere per abuso a destinazione residenziale sono state ultimate entro il primo ottobre 1983 e precisamente tra il 02.09.1967 e il 29.01.1977. Gli oneri concessori per le 5 unità abitative per un totale di mq 196,13 ammontavano a Lire 4.903.250, e dai bollettini allegati risulta che il sig. [REDACTED] provvide al pagamento unicamente della prima rata per un totale di Lire 2.450.000 di cui Lire 321.000 per l'int. 1 - mq 25,71 al piano rialzato e Lire 391.000 per l'int.3 - mq 31,29 al piano secondo.

-per l'intero fabbricato il sig. [REDACTED] in data 18.12.2008 presentò i modelli di autocertificazione per il completamento dei pagamenti ancora dovuti, pari ad € 2.537,70 per oneri di concessione, suddivisi in 4 rate mensili, ed € 660,00 per diritti di segreteria, suddivisi in 4 rate mensili; di tutto questo risulta pagata solo la prima rata degli oneri concessori per € 638,27 il 16.12.2008.

Come risulta al terminale dell'Ufficio Condono Edilizio, lo stato della pratica è attualmente sospeso in quanto tali modelli non sono stati compilati in maniera conforme e necessitano di rettifica ai fini del rilascio della concessione. Inoltre bisognerebbe provvedere al pagamento della residua parte di oneri concessori e diritti di segreteria, che per gli immobili oggetto del procedimento ammonterebbero circa a € 340,00 per il piano rialzato int. 1 e a circa € 410,00 per il piano secondo int.3.

Sulla base della documentazione esaminata e dei rilievi effettuati, si ritiene che sia possibile ottenere la sanatoria già richiesta nel 1986 previa presentazione della documentazione mancante e dei pagamenti residui e previa demolizione degli abusi riscontrati ad oggi e non rappresentati nella documentazione tecnica allegata alla domanda di sanatoria.

**Indicazione delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla pratica di condono:**

- Per l'immobile sub 3 int.3 al secondo piano, le difformità riscontrate consistono nell'acquisizione della superficie condominiale del ballatoio di accesso esclusivo e nella sua chiusura con veranda (aumento di superficie e di volume); nella demolizione del tramezzo di separazione tra ingresso e cucina e nella realizzazione di un tramezzo di separazione tra la cameretta contigua alla cucina e l'attuale corridoio di disimpegno, con apertura di finestra sulla facciata secondaria a sud est (modifica distribuzione interna); nella apertura di una porta finestra sul prospetto che volge al cortile (modifica di prospetto secondario) e nella realizzazione di una scala in ferro che immette nel lastrico del contiguo edificio (costruzione su superficie aliena).
- Per l'immobile sub 7 int.1 al piano rialzato, le difformità riscontrate si limitano ad una modifica della distribuzione interna dovuta alla demolizione dell'originario tramezzo di separazione tra ingresso e cucina e alla chiusura delle due finestre nell'originaria cucina e nel wc. Non sono pertanto stati riscontrati aumenti di superficie o di volume.

**Indicazione dei costi per la conformità urbanistica e per la relativa assistenza tecnica:**

- Per l'immobile sub 3 int.3 al secondo piano ai fini della conformità architettonica ed urbanistica sono da computare le spese inerenti la demolizione degli abusi riscontrati non sanabili e le pratiche per quelli sanabili, con le relative assistenze tecnico-amministrative necessarie e il conclusivo aggiornamento catastale. Si prevede una spesa pari ad € 3.500,00 per i lavori di ripristino ed € 2.600,00 per l'assistenza tecnico-amministrativa per l'accertamento di conformità, per un importo complessivo pari a circa € 6.100,00 (euro seimilacento/00).

Stima dei lavori di ripristino e demolizione abusi non sanabili – Totale € 3.500,00

- accantieramento € 500,00

- oneri per la sicurezza € 200,00

- demolizione veranda sul ballatoio condominiale e ripristino dello stato dei luoghi € 1.200,00

- chiusura della porta finestra sull'attuale corridoio € 500,00

- demolizione della scala in ferro sul lastrico del fabbricato contigui € 600,00

- trasporto a rifiuto € 500,00

Costi assistenza tecnico-amministrativa per accertamento di conformità – Totale € 2.600,00

-relazione, elaborati grafici, doc fotografica, asseverazioni, comunicazione inizio e fine lavori € 1.500,00

-oneri amministrativi € 500,00

-regolarizzazione situazione catastale per aggiornamento di planimetria con redazione del rilievo e della procedura Do.C.Fa oltre oneri contributivi € 600,00

- Per l'immobile sub 7 int.1 al piano rialzato, per la conformità urbanistica occorre aggiornare la planimetria catastale. Per la redazione del rilievo e della procedura Do.C.Fa oltre oneri contributivi, IVA e spese di segretaria si prevede una spesa pari ad € 600,00.

Si ribadisce che la pratica di condono è pendente sull'intero fabbricato.

**QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile.**

La debitrice sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di abitare, con il marito ed i due figli minori, presso l'abitazione del secondo piano, identificata con il subalterno 3, mentre l'altro cespite, ovvero l'appartamento identificato con il subalterno 7, risulta, sempre come dichiarato dalla [REDACTED], occasionalmente abitato dal nonno materno ([REDACTED]) e dallo zio della stessa ([REDACTED]); per quest'ultimo immobile, non è stato fornito alcun titolo.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Non risultano trascrizioni relative ad altre procedure esecutive gravanti sui beni pignorati, né provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge.

Dalla lettura della cartografia di piano regolatore, emerge che non vi sono vincoli di natura storico-artistica sull'area.

Non è presente condominio, né regolamento condominiale.

Non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sui Registri immobiliari. Tuttavia, esiste, di fatto, una servitù attiva sulla corte comune, alla quale si accede dal civico 100/a di via Comunale Ottaviano, e che immette, unico accesso sia pedonale che carrabile, all'ingresso della palazzina dove si trovano i due immobili.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Gli oneri relativi alle difformità da regolarizzare sono stati computati con specifiche voci.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I fabbricati in oggetto non sono costruiti su area demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non esistono pesi o oneri di alcun tipo.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

I beni oggetto del pignoramento non risultano essere compresi in alcun condominio, per cui non risultano spese annue, né ordinarie né straordinarie.

### **QUESITO n. 12: valutazione dei beni.**

La sottoscritta, prima di determinare il valore degli immobili, riferisce sul criterio di stima adottato.

#### Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

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

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

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

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

#### Scelta del criterio di stima.

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

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



Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2015–2° semestre zona E 43 , Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zona ove sono ubicati gli immobili in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio – massimo pari ad Euro 1.200/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili in categoria A/3 economica, mentre per quelle in categoria popolare A/4 si è arrivati all'individuazione del prezzo medio-massimo pari ad Euro 900/mq mediante il confronto delle rispettive rendite catastali.

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** NAPOLI

**Fascia/zona:** Suburbana/San Giovanni a Teduccio

**Codice di zona:** E 43

**Microzona catastale n.:**0

**Destinazione:**Residenziale di tipo economico

**Prezzo medio-massimo:** Euro 1.200/mq

**Destinazione:**Residenziale di tipo popolare

**Prezzo medio-massimo:** Euro 900/mq

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale degli immobili, stimati in buone condizioni e liberi da vincoli ed oneri risultano pari a:

**Lotto 1:** V1 = ca. € 80.500,00 (Euro ottantamilacinquecento/00)  
(€ 1.200/mq x mq 67,10 = € 80.520,00)

**Lotto 2:** V2 = a ca. € 30.500,00 (Euro trentamilacinquecento/00)  
(€ 900/mq x mq 33,84 = € 30.456,00)

#### Decurtazioni sul valore commerciale

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

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione suburbana dei beni è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo, dal quale si deve effettuare un abbattimento a causa dei disagi derivanti dalla

raggiungibilità carrabile dell'ingresso dello stabile, posto al termine di un vialetto privato e di uno spiazzo comune di ridotta dimensione, che parte dalla via Ottaviano senza ulteriore uscita, ed altresì a causa di ulteriori disagi (rumorosità) dati dalla prossimità dei beni su capannoni destinati ad attività produttive;

- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: l'appartamento posto al secondo piano gode di sufficienti condizioni di luminosità e soleggiamento, mentre riguardo alla grandezza dei vani, si è rilevato che il vano destinato a cameretta non soddisfa le dimensioni minime necessarie; l'appartamento al piano rialzato ha affacci solo sullo spiazzo comune e le condizioni di luminosità sono appena sufficienti, mentre il piccolo bagno esistente non ha le dimensioni minime necessarie;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione dell'appartamento al secondo piano sono discrete; quelle dell'appartamento al piano rialzato vetuste;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività degli immobili che, allo stato, sono abitati dal nucleo familiare della debitrice e solo occasionalmente da parenti.

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

max%	min%		
prezzo di mercato	prezzo di mercato	<b>sub 3</b>	<b>sub 7</b>
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,28	Kpe 0,28
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,20	Kpi 0,18
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,27	Kpt 0,15
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,08	Ke 0,08

K max = 100

K min =25

**K%= 0,83**

**K%= 0,69**

Pertanto i valori commerciali effettivi degli immobili, rapportati alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sono dati dal prodotto dei valori commerciali per i rispettivi coefficienti K%=83 e K%=69 detrattivi in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale effettivo immobile n. 1 sub 3:

$V_{ce1} = (\text{€ } 80.500,00 \times 0,83) = \text{€ } 66.815,00$ , arrotondato ad € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00).

Valore commerciale effettivo immobile n. 2 sub 7

$V_{ce2} = (\text{€ } 30.500,00 \times 0,69) = \text{€ } 21.045,00$ , arrotondato ad € 21.000,00 (Euro ventunomila/00).

### **Oneri di regolarizzazione urbanistica**

A tali valori deve poi essere effettuato un ulteriore abbattimento ai fini del completamento del procedimento per la conclusione della pratica di condono pendente sull'intero fabbricato e per la regolarizzazione degli immobili in base a quanto esposto in risposta al quesito n. 6 del presente elaborato.

Per la definizione della pratica di condono, presentata ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 in data 11.06.1987, i modelli di autocertificazione semplificati in base alla legge n.4981/2006 ai fini della procedura semplificata risultano incongrui e necessitano di rettifica.

Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e di costruzione per la legge n 47/85, oltre agli importi calcolati sulla superficie degli appartamenti come da pratica di condono, sono da prevedere anche i costi per il ripristino dello stato dei luoghi. I diritti di segreteria verranno pagati solo a seguito del rilascio del condono. Non essendo stata conclusa la pratica di condono, non esiste certificato di agibilità.

### **VALUTAZIONE DEI BENI - VALORE DI MERCATO degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.**

Sulla scorta di quanto ulteriormente esposto in relazione alla definizione delle pratiche per la regolarizzazione urbanistica ricadenti sui beni, il valore di mercato della piena proprietà degli immobili dovrà essere ulteriormente ridotto ai fini di comprendere le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi sia nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato

(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla scorta dei valore di mercato determinati come sopra, la scrivente propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti pari al valore di mercato detratto del 15%:

**Lotto 1:  $V1 \text{ asta} = Vc1 - 15\% V = € 67.000,00 - € 10.050,00 = € 56.950,00$  che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 57.000,00.**

**Lotto 2:  $V2 \text{ asta} = Vc2 - 15\% V = € 21.000,00 - € 3.150,00 = € 17.850,00$  che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 18.000,00.**

Pertanto i nuovi valori dei beni risultano per l'immobile al lotto 1 pari ad Euro cinquantasettemila/00 e per l'immobile al lotto 2 pari ad Euro diciottomila/00.

### **LOTTO 1 – Appartamento sub 3 piano secondo int.3**

Tipologia del bene: abitazione di tipo economico composta da cucina abitabile, cameretta, bagno, camera da letto, corridoio, balcone, avente altezza interna pari ca. m 2,80.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano secondo interno 3, avente accesso dal su indicato civico attraversando un antistante vialetto e spiazzo comune.

Dati catastali: appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 98, piano secondo interno 3, della consistenza di due vani ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 3, z. c. 14, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, r. c. euro 111,04.

Confini: confinante con proprietà [REDACTED] e cortile interno, cassa scala, proprietà [REDACTED], via Ottaviano;

Superficie: la superficie commerciale è pari a ca. mq 67,10, la superficie utile netta è pari a ca. mq 46,19.

Valore d'asta dell'immobile in piena proprietà, prevedendo le decurtazioni sul valore di mercato : **Lotto 1:  $V1 \text{ asta} = € 57.000,00$  (Euro cinquantasettemila/00)**

### **LOTTO 2 – Appartamento piano rialzato int.1**

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare composta da cucina abitabile, cameretta, bagno, avente altezza interna compresa tra ca. m 2,70 e 2,60.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano rialzato int.1, avente accesso dal su indicato civico attraversando un antistante vialetto e spiazzo comune.

Dati catastali: appartamento sito in Napoli, via Comunale Ottaviano n. 102, piano rialzato interno 1, della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio 6, particella 253, subalterno 7 (già scheda 1627/71), z. c. 14, categoria A/4, classe 4, vani 2, r. c. euro 79,53.

Confini: confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], cortile interno, cassa scala.

Superficie: la superficie commerciale è pari a ca. mq 33,84, la superficie utile netta è pari a ca. mq 22,73.

Valore d'asta dell'immobile in piena proprietà, prevedendo le decurtazioni sul valore di mercato: **Lotto 2: V2 asta = € 18.000,00 (Euro diciottomila/00).**

### **CONCLUSIONI**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore degli immobili oggetto di pignoramento nella seguente procedura sono pari ad Euro cinquantasettemila/00 per l'appartamento al secondo piano int.3 sub 3 e ad Euro diciottomila/00 per l'appartamento al piano rialzato int.1. sub 7 per un totale pari ad Euro settantacinquemila/00, al lordo delle spese per la definizione della pratica di condono e del ripristino dello stato dei luoghi.

### **QUESITO n. 13: quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

### **QUESITO n. 14: certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Agli atti è presente certificato di matrimonio dal quale risulta che la debitrice ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in data 06.04.2009 in regime di separazione dei beni (cfr. allegato 10.1).

La scrivente ha acquisito certificato di residenza storica rilasciato dall'ufficio comunale di Napoli dal quale risulta che la debitrice ha risieduto alla via Comunale Ottaviano n. 100 al piano terra dal 21.01.1992 al 28.07.2009 e al medesimo indirizzo ma al piano secondo dal 29.07.2009 ad oggi (cfr. allegato 10.2).

### **SEZIONE B: prescrizioni operative per l'esperto stimatore**

La scrivente

- ha redatto risposta separata a ciascun quesito formulato dal Giudice

- ha provveduto ad informare il creditore e la debitrice esecutata del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni
- ha redatto la stima per ciascuno dei due lotti nella parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa degli allegati
- ha allegato alla relazione di stima fotografie esterne ed interne dei beni, nonché le planimetrie dello stato reale dei luoghi, le planimetrie catastali e le visure catastali attuali e storiche, la copia della richiesta di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti
- ha depositato, in data 11.05.2016, telematicamente la relazione completa di fotografie, planimetrie e/o fogli di mappa scannerizzati
- ha allegato in formato PDF tutti gli allegati alla relazione
- ha inviato, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia al debitore, al creditore procedente e al custode
- dichiara che non si sono verificati impedimenti nel corso delle operazioni peritali
- dichiara la propria disponibilità a comparire all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita al fine di rendere chiarimenti al Giudice
- ha redatto in maniera analitica istanza di liquidazione del compenso.

#### **SEZIONE C: prescrizioni per il deposito telematico**

La scrivente ha eseguito il deposito telematico dei propri atti secondo le prescrizioni indicate nel conferimento dell'incarico.

*La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente espletato il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni o repliche delle parti.*

Con osservanza

Arch. XXXXXXXXXX

Napoli, 11 maggio 2016