



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT.SSA ELISA ASPRONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 283/2023

E.S. ARCH. MANUELA FRANCO



SOMMARIO**PARTE PRIMA**

1.1 Premessa	pag.3
1.2 Accessi	pag.4

PARTE SECONDA

2.1 Quesiti del mandato e relative risposte	pag.5
Quesito A	pag.5
Quesito B	pag.7
Quesito C	pag.8
Quesito D	pag.17
Quesito E	pag.18
Quesito F	pag.21
Quesito G	pag.21
Quesito H	pag.21
Quesito I	pag.22
Quesito J	pag.22
Quesito K	pag.22
Quesito L	pag.23
Quesito M	pag.23
Quesito N	pag.24
Quesito O	pag.24
Quesito P	pag.25
Quesito Q	pag.31
Quesito R	pag.31
Quesito S	pag.31
3.1 CONCLUSIONI	pag.32

PARTE PRIMA

1.1 PREMESSA

La sottoscritta arch. Manuela Franco, nominata il giorno 1/9/2023 Esperto Stimatore dalla S.V. per il procedimento in epigrafe, in data 5/9/2023 prestava giuramento con modalità telematica procedendo a rispondere scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento per l'attività di esperto stimatore nonché alle disposizioni previste per il C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Manuela Franco



DATI IMMOBILE PIGNORATO

Ubicazione: Napoli , vico Lungo a Pontecorvo 56

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune Napoli (NA), Sez. Urb. AVV, foglio 12, particella 658, sub 8, piano T, categ.A/4, classe 4.

Consistenza catast.:45mq.

PARTI DELLA PROCEDURA

Creditore pignorante:

Natura giuridica:

NDG 302770285

Procuratore legale:

Debitore esecutato:

Natura giuridica: persona fisica

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è stato:

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 8/5/23

Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13/06/2023 ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXX pieno proprietario dell'immobile pignorato.

1.2 ACCESSI

Il giorno 27/9/23 alle ore 16.00 si teneva il primo accesso ai luoghi.

Presenti il custode, dott.ssa Stefania Scotto di Ciccarello ed il debitore esecutato sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In tale accesso, l'E.S. visionava l'immobile staggito eseguendone rilievi metrici e fotografici.

L'E.S. constatava la sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato in catasto ad eccezione di una piccola nicchia e la assenza dei requisiti minimi per l'agibilità ad uso abitativo.

Le indagini si chiudevano ed il verbale veniva letto e sottoscritto dai presenti.

PARTE SECONDA

2.1 QUESITI DEL MANDATO E RELATIVE RISPOSTE

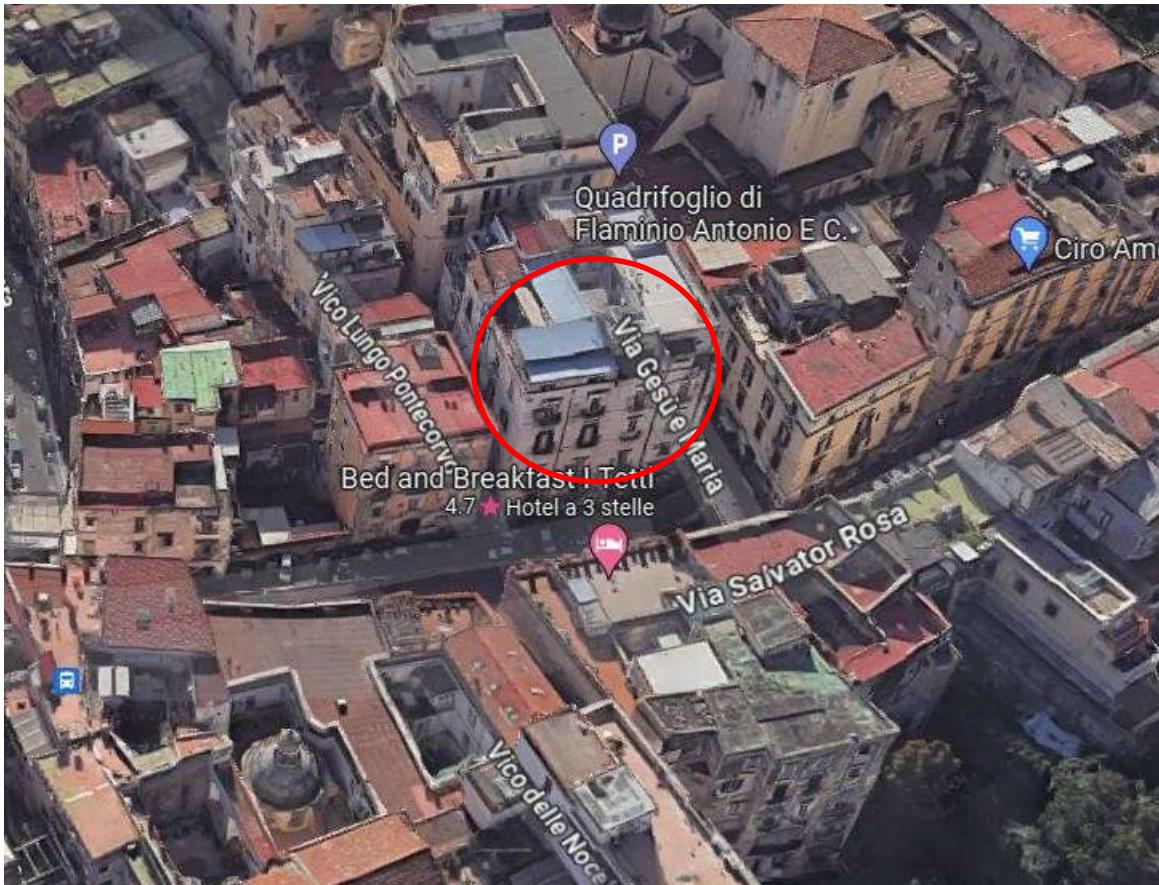


Fig. N°1 Vista aerea dell'area in cui ricade il cespite pignorato

QUESITO 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 procedente 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.

Dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c si dichiara che: il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Maria Landolfo, notaio in Napoli, nella quale i certificati delle iscrizioni e le certificazioni delle trascrizioni sia a favore che contro si estendono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. La certificazione delle trascrizioni risale, nel ventennio, ad un titolo derivativo del 15/10/1996 rep. 2163 trascritto il 6/11/1996 ai NN. XXXXXXXXXXXX

Nella certificazione notarile depositata il notaio Landolfo osserva, senza però darne contezza, la non corrispondenza “: delle quote di titolarità tra la compravendita per notar Giustiniani Gabriele del 3/8/2007 rep. 68066/4790 e la successione legale di XXXXXXXXXXXXXXXX”.

In effetti dagli accertamenti svolti dall'E.S. è risultato che con la successione legale di XXXXXXXXXXXXXXXXX ereditano la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero immobile e nell'atto di compravendita per notaio Giustiniani i germani: XXXXXXXXXXXXXXXXX Erroneamente, invece, nella trascrizione in Conservatoria nn.XXXXXXXXXXX del 8/8/2007 la quota venduta dai germani al debitore esecutato è rispettivamente di 1/3 (come da stralcio di seguito riportato del All. N°8).

Il procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale o storico dell'immobile pignorato. L'immobile è stato acquistato, per l'intero, dal debitore esecutato sposato in regime di separazione dei beni come attestato dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (Cfr. All.9).

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.

I dati catastali attuali dell'immobile staggito sono: Napoli , vico Lungo a Pontecorvo 56
Catasto Fabbricati del Comune Napoli (NA): Sez. Urb. AVV, foglio 12, particella 658, sub 8,
piano T, categ.A/4, classe 4.

Consistenza catast.:45mq.

L'immobile confina con vico Lungo Pontecorvo; proprietà ora e già XXXXXXXXXXXX; condominio di via Gesù e Maria n. 3; androne del civico n.57.

Detti dati corrispondono e non sono stati variati dall'atto di pignoramento.

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 indicate 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 diffidenza della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___, piano __ int. ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.la _____ (ex p.la _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe ___, rendita _____ (or.d ___, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Il quartiere in cui ricade il bene stimando è denominato Avvocata, fa parte della seconda Municipalità del Comune di Napoli; esso confina ad Ovest col quartiere Arenella e col quartiere Vomero, a sud col quartiere Montecalvario, a est col quartiere San Giuseppe e col quartiere San Lorenzo e infine a nord, nord-est col quartiere Stella. È attraversato nella sua lunghezza da via Salvator Rosa che è il maggior asse viario del quartiere e dal quale ci si immette nella Piazzetta Pontecorvo e poi nel vico Lungo a Pontecorvo. Il quartiere, frutto dell'espansione urbanistica avutasi nella Napoli vicereale, è ricchissimo di edifici civili e sacri monumentali. A pochi minuti a piedi dal Museo Archeologico di Napoli MANN e dal centro antico di Napoli. E' servito dalla linea 1 della Metropolitana di Napoli (stazione *Salvator Rosa*) e dai bus di linea.

L'immobile pignorato è un locale terraneo ubicato in Napoli al vico Lungo a Pontecorvo n.56, composto da due stanze. L'immobile confina a Est con vico Lungo Pontecorvo; a Sud con proprietà ora XXXXXXXXXX; a Ovest con condominio di via Gesù e Maria n. 3 e a Nord con androne del civico n.57.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune Napoli al foglio 12, particella 658, Sez. Urb. AVV, sub 8, piano T, categ.A/4, classe 4, rendita 65,07€.

Lo stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale presenta una difformità di entità modesta consistente nella presenza di una piccola nicchia scavata nel muro che accoglie il solo W.C. , nelle planimetrie n. 2-3-4 questa nicchia è retinata in colore rosso.

Va anche precisato che nella visura catastale la superficie indicata è pari a 45mq mentre dal rilievo sul posto è risultato che la superficie calpestabile è pari a 27.9 mq e quella commerciale 42mq (escludendo gli 0.48mq calpestabili del W.C.). Si fa presente che nel calcolo della superficie commerciale la profondità dei muri è stata considerata fino a 50cm, come da D.P.R.138/98, poichè i muri portanti sono di 80cm, ma non si ha la certezza che i muri di confine siano altrettanto spessi. Quindi mentre la superficie calpestabile è un valore certo quella commerciale deriva da una deduzione ma non da una certezza.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 17493300
Comune Napoli Ditta " di Natale Sofia fu Pietro
Via Vico Lungo Pontecorvo N° 56 Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

Condominio di Via Gesù e Maria N° 3

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Napoli

Tallonecino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

17493300

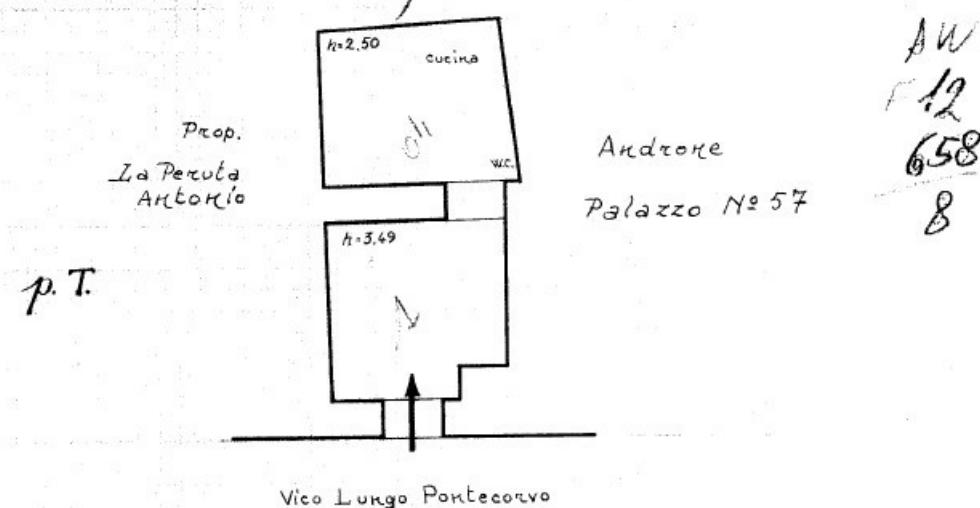


Fig. N°2 Stralcio planimetria catastale

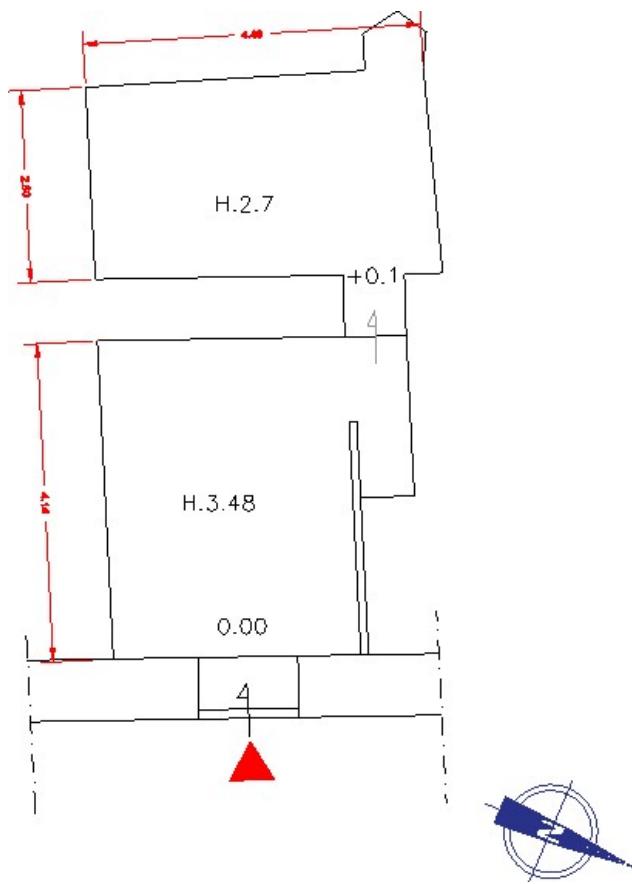


Fig. N°3 Planimetria dell'immobile

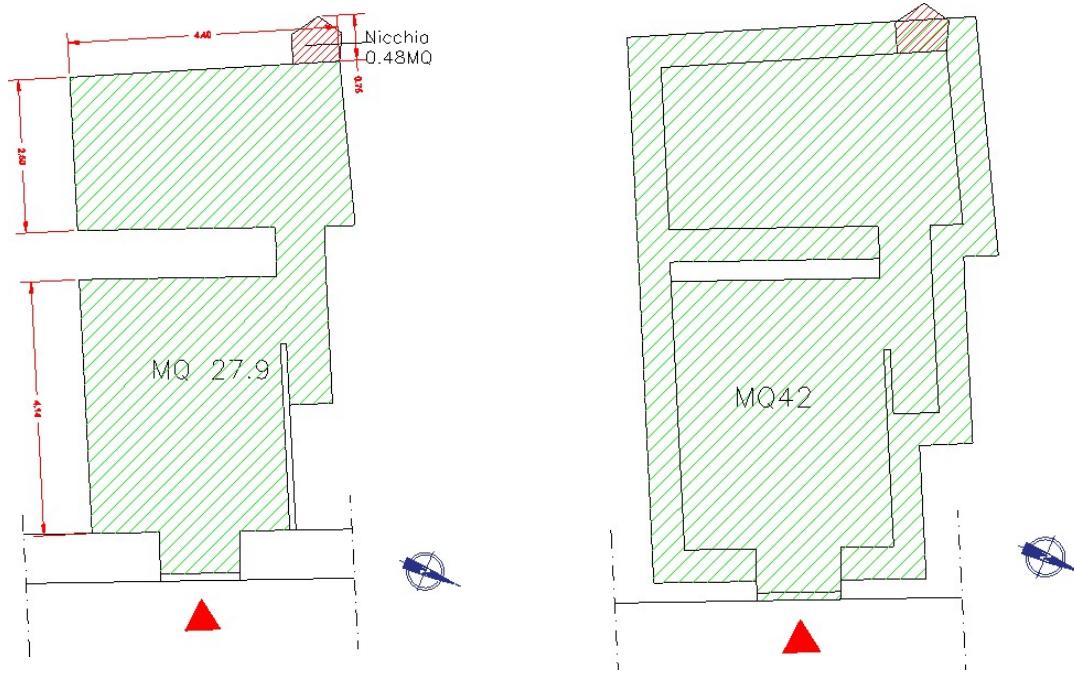


Fig. N°4 -5 Planimetria delle superfici utili e commerciale

Si tratta di un locale fronte strada parte di un fabbricato antico, in muratura portante, costituente il condominio di via Gesù e Maria 3, ma il suo accesso è indipendente e diretto dal vico Lungo Pontecorvo.

Il cespite si compone di due stanze; dal vicolo si entra direttamente nella prima stanza a pianta rettangolare priva di finestre e alta 3.48m., seguita da un'altra stanza con un bagno separato dall'ambiente solo da un setto non a tutta altezza. Anche questo secondo ambiente è privo di finestre.

L'immobile è censito in Catasto come categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ma non presenta i requisiti igienico sanitari per l'abitabilità. Il decreto ministeriale 5 luglio 1975 infatti stabilisce che l'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e che tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Orbene nell'immobile pignorato la prima stanza, di 14.8mq, ha solo la porta di ingresso come passaggio di aria che non può certamente essere assimilata ad una finestra quale unità tecnologica per il passaggio di luce ed aria nella misura minima di 1/8 della superficie. La seconda stanza è del tutto priva di finestre e di sistemi di areazione (meccanici o passivi) e la presenza del bagno al suo interno determina la totale insalubrità dell'aria nell'ambiente.

La prima stanza accoglie una cucina ed un letto, la seconda è adibita a camera matrimoniale con il bagno all'interno, una condizione che determina la commistione di aria dei due ambienti che versano quindi in uno stato igienico malsano e mefitico.

L'impianto elettrico non è a norma, la maggior parte dei cavi sono esterni alla muratura sospesi lungo soffitti o pareti.

La tubazione di adduzione idrica alla cassetta di scarico è esterna alla muratura così come quella di scarico, quindi anche in questo caso il sistema impiantistico non è a norma.

Lo stato di degrado è avanzato: l'intradosso del solaio del primo ambiente presenta distacchi di intonaco con la messa a nudo delle putrelle del solaio ossidate; vi sono vari rappezzi pavimentali e svariate mattonelle lesionate, l'intradosso della copertura voltata della seconda stanza è rivestito da pannelli inchiodati alla meno peggio ammalorati dall'umidità; l'intonaco delle pareti è ammalorato dall'umidità in molti punti, le finiture sono fatiscenti.



Fig. N°6-7-8-9

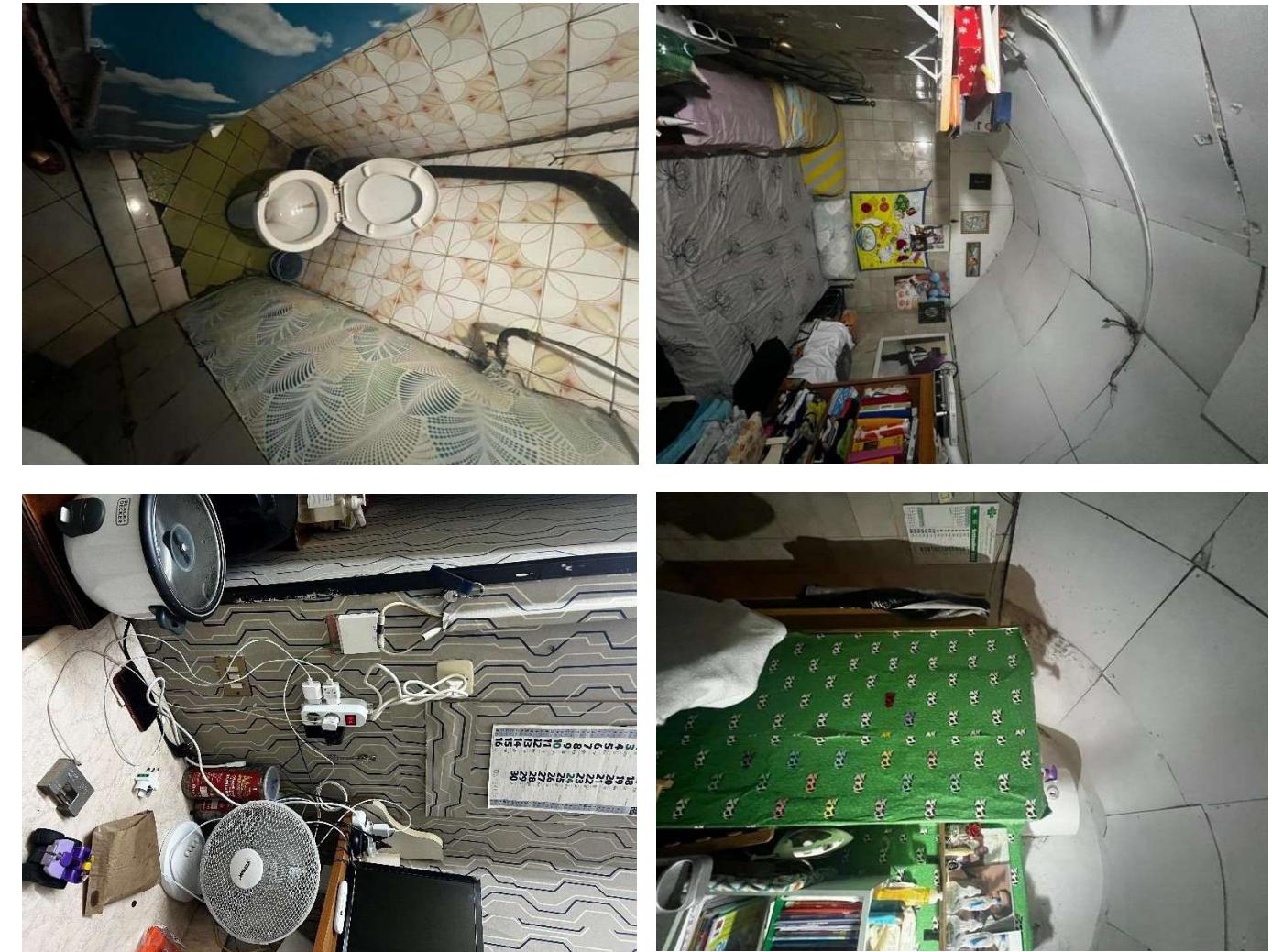


Fig. N° I0-I1-I2-I3

Per quanto concerne la stima delle opere a farsi per gli adeguamenti impiantistici si ritiene che essi non possano essere computati a misura ma a bensì corpo. Per l'impianto elettrico, infatti, sarebbe necessario un rifacimento ex novo con la redazione di un progetto appropriato alla destinazione d'uso dell'immobile, non ipotizzabine in questa sede mentre per il posizionamento sotto traccia della tubazione di carico e scarico del gabinetto si trattrebbe di un'opera troppo modesta e particolare per essere stimata a misura.

Quindi per:

l'IMPIENTO ELETTRICO si è stimato il rifacimento integrale dell'impianto a corpo con un nuovo quadro elettrico e senza corpi illuminanti pari ad €. 3000,00

la TUBAZIONE IDRAULICA si è stimato a corpo un importo di €. 1000,00 con la sostituzione anche del sanitario.

Si fa osservare che queste quantificazioni sono avulse da ogni altra considerazione dello stato di globale fatiscenza del bene che verrà valutato nella complessiva stima del bene immobile in risposta al quesito P.

Il debitore esecutato ha la piena ed intera proprietà di bene detto bene, pignorato per intero.

Si rimanda alla risposta al quesito P per la lettura della ragioni che hanno indotto l'E.S. ad effettuare due stime, una come A/4 ed una come C/2.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **terraneo, a destinazione abitativa A/4**, ubicato in Napoli al vico Lungo a Pontecorvo n.56, composto da due stanze. L'immobile confina a Est con vico Lungo Pontecorvo; a Sud con proprietà ora XXXXXXXXXXXXXXXXX; a Ovest con condominio di via Gesù e Maria n. 3 e a Nord con androne del civico n.57.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune Napoli al foglio 12, particella 658, Sez. Urb. AVV, sub 8, piano T, **Categ.A/4**, classe 4, rendita 65,07€.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale solo per la presenza di una piccola nicchia scavata nella muratura; l'immobile ricade in un fabbricato ante 1935.

PREZZO BASE €. 38.000.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **terraneo, STIMATO COME magazzino/locale deposito C/2**, ubicato in Napoli al vico Lungo a Pontecorvo n.56, composto da due stanze. L'immobile confina a Est con vico Lungo Pontecorvo; a Sud con proprietà ora e già Laperuta Antonio; a Ovest con condominio di via Gesù e Maria n. 3 e a Nord con androne del civico n.57.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune Napoli al foglio 12, particella 658, Sez. Urb. AVV, sub 8, piano T, **Categ.A/4**, classe 4, rendita 65,07€.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale solo per la presenza di una piccola nicchia scavata nella muratura; l'immobile ricade in un fabbricato ante 1935.

PREZZO BASE €. 17.700,00

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.la, sub) con le risultanze catastali attuali.*

I dati catastali attuali sono : Catasto Fabbricati del Comune Napoli foglio 12, particella 658, Sez. Urb. AVV, sub 8, piano T, categ.A/4, classe 4, rendita 65,07€. Questi dati CORRISPONDONO a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa trascrizione mentre NON CORRISPONDONO alla categoria catastale indicata nel titolo di provenienza come A/5 e non A/4 (Crf. All. N°). Tale variazione è dovuta alla VARIAZIONE del 19/08/2013 Pratica n. NA0388595 in atti dal 19/08/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n.95976.1/2013).¹

La planimetria catastale è del 1940, mai variata. Lo stato dei luoghi presenta una difformità di modesta entità consistente nella presenza di una piccola nicchia scavata nel muro che accoglie il solo W.C. Va anche precisato che nella visura catastale la superficie indicata è pari a 45mq mentre dal rilievo sul posto è risultato che la superficie calpestabile è pari a 27.9 mq e quella commerciale 42,15mq. Si fa presente che nel calcolo della superficie commerciale la profondità dei muri è stata considerata fino a 50cm, come da D.P.R.138/98, poichè i muri portanti sono di 80cm, ma non si ha la certezza che i muri di confine siano altrettanto spessi. Quindi mentre la superficie calpestabile è un valore certo quella commerciale deriva da una deduzione ma non da una certezza.

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.

Come da verifica della scrivente le formalità dal 15/10/1996 alla data del pignoramento del 16/06/2023 sul bene staggito risultano le seguenti formalità:

- atto di compravendita per notar Giustiniani Gabriele del 3/8/2007 reo. 680066/4790 trascritto presso la conservatoria di Napoli 1 l'8/8/2007 ai nn. 35219/16902 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX acquista la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile pignorato da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Successione legale di XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 11/7/2006, giusta denuncia del 6/7/2007 n. 794 vol. 55 trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 21/2/2011 ai nn. 4783/3404 con la quale XXXXXXXXXXXXXXXXX ricevevano la rispettiva quota di ¼ di proprietà dell'immobile
- Atto di compravendita per notar Colella Mario 15/10/1996 rep. 23163 trascritto presso la conservatoria di Napoli 1 il 6/11/1996 ai nn. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile in questione
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria di Napoli 1 il 13/6/2023 ai nn. 17575/13628 emesso dal tribunale di Napoli e notificato il 8/5/2023 XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sull'immobile in oggetto.
- Iscrizione ipotecaria sull'immobile accesa presso la Conservatoria di Napoli 1 il 23/9/2008 ai nn. 34768/6892 derivante da ipoteca legale del 15/9/2008 per 85.400,90€ a garanzia di debito di 42.700,45€ XXXXXXXXXXXXXXXX, via Bracco 20 Napoli
- Ipoteca volontaria sull'immobile staggito derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Napoli 1 l'8/8/2007 ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX con atto per notar Giustiniani Gabriele del 3/8/2007 rep. 68067/4791 per 140.000€ a garanzia di mutuo di 70.000€ XXXXXXXXXXXXXXXX Roma.

Si segnala la NON CORRISPONDENZA tra le quote di titolarità tra la compravendita per notar Giustiniani Gabriele del 3/8/2007 rep. 68066/4790 e XXXXXXXXXXXXXXXX.

XDagli accertamenti svolti dall'E.S. è risultato che con la successione legale di XXXXXXXXXXXXX suoi quattro figli ereditano la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero immobile e nell'atto di compravendita per notaio Giustiniani XXXXXXXXXXXXXXXX la loro quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'immobile per un totale di $\frac{3}{4}$. Erroneamente, invece, nella trascrizione in Conservatoria nn.35219/16902 del 8/8/2007 la quota venduta dai germani al debitore esecutato è rispettivamente di 1/3 (come da stralcio di seguito riportato del All. N°8). Quindi deve essere effettuata una correzione in Conservatoria.

L'immobile è stato acquistato, per l'intero, dal debitore esecutato sposato in regime di separazione dei beni come attestato dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (Cfr. All.9).

- 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*
- 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.*
- 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..*

Risposta ai *quesiti f; g; h*: L'immobile è stato edificato ante 1935 anno in cui entrò in vigore il primo regolamento edilizio di Napoli e non vi è quindi dichiarazione di agibilità.

Non vi sono abusi se non la costruzione di una piccola nicchia, che potrebbe anche essere stata omessa nella planimetria catastale del 1940 attesa l'essenzialità della rappresentazione grafica.

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.

Non vi è attestato di prestazione energetica.

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. L'immobile è attualmente occupato da una famiglia di cingalesi composta da una bambina ed i suoi genitori che corrispondono al debitore 270,00€ al mese in assenza di contratto registrato XXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

Al 12/1/2024 sul bene gravano le seguenti morosità condominiali (ordinario + straordinario a conguaglio) per un totale di **€.2.078,58**, come da prospetto spese, in allegato n.11, fornito dall'amministratore del Condominio di via Gesù e Maria 3 XXXXXXXXXXXXXXXXX).

Parte di questi crediti sono contenuti nel decreto ingiuntivo, riportato in allegato, R.G.N. 38698/2022 ufficio del Giudice di Pace II sez. civile Giudice dott. Stefano Massa, con il quale si è ingiunto il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXX a pagare al Condominio di via Gesù e Maria n.3 la somma di €. 1379,10 oltre ai compensi professionali ed alle spese legali per un totale di **€. 375,00**.

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.

Il bene pignorato non ricade 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 di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I bene pignorato non è gravato da censo livello o uso civico (Cfr. All. N°10).

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.

Da quanto potuto accertare non vi sono oneri che resteranno a carico dell'acquirente e pesi o limitazioni di uso.

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.*

Gli oneri condominiali ordinari sono pari ad €.7.19.

Gli oneri che verranno regolarizzati a spese della procedura sono:

oneri condominiali non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€.831,26**

Compensi professionali e spese legali pari ad **€. 375,00** relative al decreto ingiuntivo, riportato in allegato, R.G.N. 38698/2022 ufficio del Giudice di Pace II sez. civile Giudice dott. Stefano Massa, descritto nella risposta al quesito k.

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.

Si premette che la scrivete ha deciso di effettuare due stime, una considerando il bene quale immobile A/4 così come risulta essere accatastato ed una come deposito C/2 la categoria catastale che si ritiene essere l'unica appropriata al cospite considerate le già illustrate caratteristiche.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile in esame, costituente un lotto unico, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si è preliminarmente stabilito di adottare il Metodo comparativo di mercato (sintetico diretto) con il quale il più probabile valore di mercato Vp.m. dell'immobile si determina acquisendo il prezzo unitario medio al metro quadro di altri immobili simili presenti sul mercato ed adeguandolo con un coefficiente correttivo “ β ” che contempli tutte le più specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutando, come da formula seguente:

$$Vp.m. = Vm \times \beta = Sc \times Pmu \times \beta$$

ove

Sc = superficie commerciale linda (ovvero residenziale equivalente) Pmu = prezzo medio unitario di mercato (al mq.) per immobili simili β = coefficiente correttivo di adeguamento alle specificità dell'immobile.

Per il calcolo della superficie commerciale Sc si fa riferimento alle norme tecniche di determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di cui all'Allegato “C” del D.P.R.138/98 e di seguito ne viene fornita la graficizzazione.

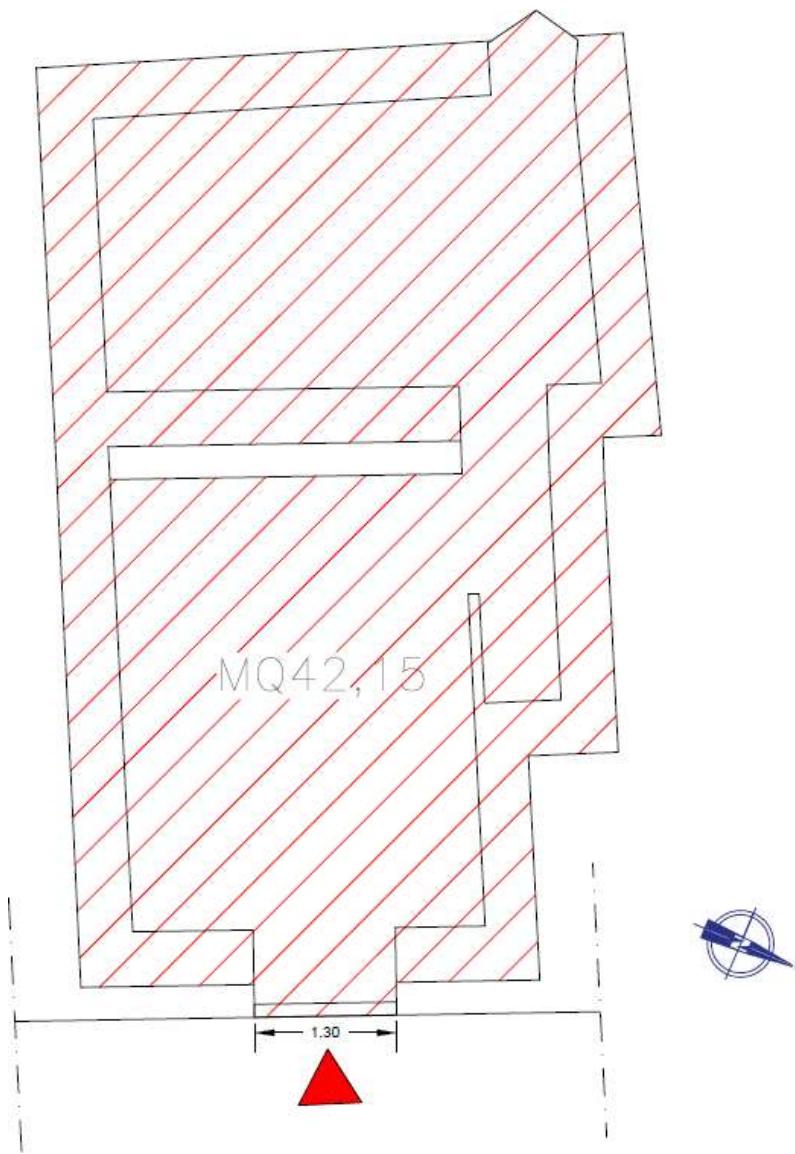


Fig. N°14 Graficizzazione della superficie commerciali

Dal calcolo delle superfici è risultato che la superficie commerciale **Sc** è pari a **42,15 mq.**, inclusiva anche della piccola nicchia atteso la sua entità modestissima e l'impossibilità di determinarne l'epoca di realizzazione, se facesse cioè parte dell'immobile dall'origine o se sia stata ricavata in un secondo momento. Considerato che il suo incremento sulla superficie commerciale è pari a 0.15 mq si è ritenuto possibile includerla.

STIMA DEL BENE PIGNORATO COME APPARTAMENTO POPOLARE A/4

Per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato Pmu si è fatto riferimento, ai fini della migliore attendibilità della stima, a differenti fonti di seguito descritte (cfr. All. N°13):

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio, i cui valori al mq. per abitazione variano in un range compreso tra i 1374,00€/mq ed i 2.098€/mq.
- Requot-Leonardo immobiliare di Napoli che ha fornito un valore medio di 631,00€/mq.
- Borsino immobiliare, it banca dati on line che ha fornito valori compresi tra i 1374,00€/mq ed i 2.098€/mq.
- Affiliato Tecnorette Avvocata S.A.S. che ha fornito un valore medio di 600,00€/mq.

Talché mediando i valori medi raccolti si ritiene congrua l’assunzione del **valore medio di mercato pari ad €./mq.1.175,75**

Per l’attribuzione del valore al **coefficiente “ β ”** si è ritenuto congruo il valore di **0.98** ottenuto mediando i valori attribuiti alle seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche al cespite valutando:

caratteristiche estrinseche (riferite alla zona):

posizione: centrale zona popolare	1.00
accessibilità: sufficiente	1.00
qualità edilizio-urbanistica: sufficiente	1.00
livello socio-economico : medio/basso	0.98
tipologia quartiere: residenziale/commerciale	1.00

caratteristiche intrinseche al fabbricato:

qualità costruttiva: buona	1.00
vetustà del fabbricato: alta	0.98
qualità architettonica : mediocre	1.00

caratteristiche intrinseche al bene:

qualità architettonica: scarsa	0.98
--------------------------------	------

composizione planimetrica: non adeguata alla funzione	0.98
ariosità (%ricambio aria): quasi del tutto assente	0.98
luminosità: insufficiente	0.98
qualità delle finiture interne: pessime	0.97
stato impianto elettrico: da rifare	0.99
stato impianto idraulico: da adeguare	0.99
prestazioni energetiche involucro: sufficiente	1.00
stato di manutenzione: scarso	0.99

Sicché il più probabile valore venale di mercato dell'immobile in argomento, determinato con il metodo di stima comparativa è:

$$V_{l.m.} = V_l \times \beta = S_c \times V_{lu} \times \beta = mq.42.15 \times €./mq. \underline{1.175,75} \times 0.98 = \underline{€.48.566,7} \text{ arrotondabile a } \underline{\underline{48.600€.}}$$

Di seguito sono precisati in maniera distinta tutti gli adeguamenti della stima da effettuare

CORREZIONI E ADEGUAMENTI DELLA STIMA:

Correzioni per la redazione dell'attestato di prestazione energetica

€. 48.600,00 - €.100,00= 48.500,00€.

Correzioni per il rifacimento dell'impianto elettrico

€. 48.600,00 - €.3.000,00.= 45.600,00

Correzioni per l'adeguamento dell'impianto elettrico

€. 48.600,00 - €.1.000,00.= 47.600,00

Correzioni per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni

€. 48.600,00 - €.831,26= 47.768,74

Correzioni per spese legali decreto ingiuntivo

€. 48.600,00 - €.375,00 = 48.225,00

Adeguamento per immobile occupato senza titolo

€. 48.600,00 - €.5.000,00 = 100.000,00

Da cui decurtando tutte le correzioni calcolate al valore del bene stimato si ha:

€. 48.600,00 – (€.100+3000+1000+831,26+375+5000) = €.38.293,74

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE A/4

€.38.293,74arrotondabile ad

€. 38.000,00

STIMA DEL BENE PIGNORATO COME MAGAZZINO - DEPOSITO C/2

Per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato Pmu si è fatto riferimento, ai fini della migliore attendibilità della stima, a differenti fonti di seguito descritte (cfr. All. N°13):

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio, i cui valori al mq. per abitazione variano in un range compreso tra i 540,00€/mq ed i 1100€/mq.
- Requot-Leonardo immobiliare di Napoli che ha fornito un valore medio di 698,00€/mq.
- Borsino immobiliare.it banca dati on line che ha fornito un valore medio di 631,00€/mq
- Affiliato Tecnorete Avvocata S.A.S. che ha fornito un valore medio di 550,00€/mq.

Talché mediando i valori medi raccolti si ritiene congrua l’assunzione del **valore medio di mercato pari ad €./mq.674,75**

Per l’attribuzione del valore al **coefficiente “ β ”** si è ritenuto congruo il valore di **0.98** ottenuto mediando i valori attribuiti alle seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche al cespote valutando:

caratteristiche estrinseche (riferite alla zona):

posizione: centrale zona popolare	1.00
accessibilità: sufficiente	1.00
qualità edilizio-urbanistica: sufficiente	1.00
livello socio-economico : medio/basso	0.98
tipologia quartiere: residenziale/commerciale	1.00

caratteristiche intrinseche al fabbricato:

qualità costruttiva: buona	1.00
vetustà del fabbricato: alta	0.98
qualità architettonica : mediocre	1.00

caratteristiche intrinseche al bene:

qualità architettonica: scarsa	0.98
composizione planimetrica: adeguata alla funzione	1.00
ariosità (%ricambio aria): quasi del tutto assente	0.98
luminosità: insufficiente	0.98
qualità delle finiture interne: pessime	0.97
stato impianto elettrico: da rifare	0.99
stato impianto idraulico: da adeguare	0.99
prestazioni energetiche involucro: sufficiente	1.00
stato di manutenzione: scarso	0.99

Sicché il più probabile valore venale di mercato dell'immobile in argomento, determinato con il metodo di stima comparativa è:

$V_{1.m.} = V_1 \times \beta = S_c \times V_{lu} \times \beta = mq.42.15 \times €./mq. 674,75 \times 0.98 = €.27.871,89$ arrotondabile a <u>28.000€.</u>
--

Di seguito sono precisati in maniera distinta tutti gli adeguamenti della stima da effettuare

CORREZIONI E ADEGUAMENTI DELLA STIMA:

Correzioni per la redazione dell'attestato di prestazione energetica

$$€. 28000,00 - €.100,00 = €.$$

Correzioni per il rifacimento dell'impianto elettrico

$$€. 28000,00 - €.3.000,00 = 25000,00$$

Correzioni per l'adeguamento dell'impianto elettrico

$$€. 28000,00 - €.1.000,00 = 27000,00$$

Correzioni per spese condominiali insolute

$$€. 28000,00 - €.831.26 = 27.168,74$$

Correzioni per spese legali decreto ingiuntivo

$$€. 28000,00 - €.375,00 = 27625,00$$

Adeguamento per immobile occupato senza titolo

$$€. 28000,00 - €.5.000,00 = 23000,00$$

Da cui decurtando tutte le correzioni calcolate al valore del bene stimato si ha:

$$€. 28000,00 - (€.100+3000+1000+831.26 +375+5000) = €.17.693,74$$

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE C/2

€.17.693,74 arrotondabile ad

€. 17.700,00

*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 cespote; 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.*

Non si tratta di quota indivisa.

*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.*

Il debitore esecutato è sposato in regime di separazione dei beni come attestato dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (Cfr. All.9).

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

Non risultano altre procedure.

3.1 CONCLUSIONI

Nel rimette la presente perizia alla S.V. l'E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività e si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Napoli 14/1/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Manuela Franco



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbali dei sopralluoghi
2. Visura catastale attuale e storica
3. Planimetria catastale
4. Foglio di mappa catastale
5. Planimetrie dell'immobile
6. Dossier fotografico
7. Copia del titolo di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato
10. Usi civici Comune Napoli
11. Documentazione fornita dall'amministratore del condominio
12. Decreto ingiuntivo R.G.N. 38698/2022 ufficio del Giudice di Pace II sez. civile
13. Dati di stima immobiliare
14. Schede sintetiche della stima
15. Attestazioni di spedizione al debitore esecutato e al creditore procedente.

i

Circolare n.5 del 1992 (soppressione categoria A5) e Circolare 06 12mag1992 (classamento automatica).