



# TRIBUNALE DI NAPOLI

## V Sezione Civile

G.E. Dott.ssa Stefania CANNAVALE

\* \* \*

Proc. N. 1027/2016 R.G.E.



Esperto stimatore:  
Dott. Ing. Pierangelo Fabrizio Fabio EBOLI



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V Sezione Civile– Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Stefania CANNAVALE**

\* \* \* \*

**Procedimento  
N. 1027/2016 R.G.E.**

\* \* \*

**Premessa**

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 – nominato esperto con provvedimento del 18.04.2018 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .

Il G.E. con il summenzionato provvedimento nominava l'avv. Paolo Trapanese quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

L'udienza per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. era fissata per il giorno 14.12.2021.

I quesiti posti allo scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel “*Conferimento incarico a esperto - Allegato 1*” contenuti nel provvedimento di cui innanzi, reperibile agli atti della procedura in epigrafe.

\*

## UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Descrizione dei beni entrambi ubicati nel Comune di Napoli contenuta nell'atto di pignoramento:

“*Piena Proprietà degli immobili siti nel comune di Napoli riportati in catasto al:*

- *Sez. SCA, foglio 17, p.lla 531, sub 35, cat. C/6*
- *Sez. SOC, foglio 6, p.lla 433, sub 58, cat. A/2”*

\*

## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il giorno 03.11.2016 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data **27.01.2017** ai nn. **2146 – 1603**

A favore:

Contro:

Il pignoramento riguarda la piena ed intera proprietà (1/1) delle n.ro 2 distinte unità immobiliari più innanzi meglio descritte, così come riportato nella relativa nota di trascrizione che qui si allega in copia (all. A)

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali delle u.i. oggetto di pignoramento e ne consentono la loro univoca individuazione.

\*

## RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel "Conferimento incarico a esperto - Allegato 1" contenuti nel provvedimento del 18.04.2018 presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

\* \*

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1)

*Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. .*

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il

ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta in data 31.01.2017 dal dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME) ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 della legge 03.08.1998, n. 302;
- che detta certificazione è estesa fino ai titoli ante ventennali dal 27.01.2017, data di trascrizione del pignoramento;
- per la procedura di cui trattasi i titoli ante ventennali per i beni pignorati sono rispettivamente:

**A) immobile riportato in catasto alla Sez. SCA, Fl. 17, P.Ila 531, Sub 35 (già P.Ila 531, Sub 26)**

- atto di compravendita (atto *inter vivos* a carattere traslativo) a rogito del notaio Antonino De Rosa di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 02.07.1984 ai nn. 15722/12380 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubbl. Imm.re Napoli 1;

**B) immobile riportato in catasto alla Sez. SOC, Fl. 6, P.Ila 433, Sub 58 (già P.Ila 433, Sub 11)**

- atto di compravendita (atto *inter vivos* a carattere traslativo) a rogito del notaio Francesco De Vivo del 03.04.1975, trascritto il 29.04.1975 ai nn. 4674/3552 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubbl. Imm.re Napoli 1;

➤ -che l'unico documento catastale del compendio pignorato, depositato dal creditore precedente, risulta quello allegato alla menzionata

certificazione notarile coincidente con l'estratto di mappa (VAX) relativo all'immobile indicato al punto A) precedente, per cui lo scrivente ha provveduto all'acquisizione di tutta la documentazione catastale relativa ai cespiti pignorati, necessaria al fine della loro corretta individuazione;

- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati coincidono con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, sia con quelli indicati nei titoli con i quali i beni sono pervenuti
- che dalle ispezioni e dalle verifiche effettuate, a parere dell'esperto, risulta rispettata la continuità nel trasferimento dei beni staggiti.

### **Quesito n. 2)**

*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.

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il compendio pignorato è costituito da a n.ro 2 distinte unità immobiliari entrambe site nel Comune di Napoli in zone diverse della città.

Tali unità immobiliari rispettivamente corrispondono a:

A) **BOXAUTO** (catastralmente categ. C/6) ubicato alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62, piano S1; l'attuale indirizzo corrisponde con quello riportato negli atti catastali;

## COERENZE BOX AUTO

L'immobile **confina** nel suo insieme *a nord* con corte condominiale, *ad est* con corte condominiale, *a sud* con proprietà aliena (altra u.i.- Sub 36) *ad ovest* con area di manovra e con proprietà aliena (altra u.i. – Sub 34).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE BOX AUTO

Il bene in oggetto risulta

per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

**Sez. Urb. SCA, Foglio 17, P.IIA 531, Sub 35, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 96 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. Tot. 83 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 307,39.**

Dall'esame dei titoli e della visura storica catastale dell'immobile è risultato che gli attuali dati identificativi derivano dalla variazione intervenuta come segue:

- Partita speciale C, Sez. Urb. SCA, Foglio 17, P.IIA 531, **Sub 26 => immobile soppresso a seguito di divisione – ampliamento – ristrutturazione del 27.04.2004**, prot. n. NA0220734 in atti dal 27.04.2004.

*La soppressione ha originato, fra l'altro, l'immobile pignorato contraddistinto con gli attuali dati identificativi, coincidenti con quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.*

A) **APPARTAMENTO** (catastralmente categ. A/2) ubicato alla Via San Domenico n. 18, piano 4°, int. 8, scala A; l'attuale indirizzo corrisponde con quello riportato negli atti catastali;

## COERENZE APPARTAMENTO

L'immobile **confina** nel suo insieme *a nord* con corte condominiale, *ad est* con cassa scale e proprietà aliena (altra u.i., Sub 10 – int. 7), *a sud* con Via S. Domenico *ad ovest* con proprietà aliena (altra u.i.).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO

Il bene in oggetto risulta per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare.

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

**Sez. Urb. SOC, Foglio 6, P.Ila 433, Sub 58, Cat. A/2, Cl. 8, Cons. 7 vani, Sup. Catast. Tot. 129 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.428,00.**

Dall'esame dei titoli e della visura storica catastale dell'immobile è risultato che gli attuali dati identificativi derivano dalla variazione intervenuta come segue:

- Partita speciale C, Sez. Urb. SOC, Foglio 6, P.Ila 433, **Sub 11 => immobile soppresso a seguito di divisione del 09.01.2007**, prot. n. NA0015082 in atti dal 09.01.2007.

La soppressione ha originato, fra l'altro, l'immobile pignorato contraddistinto con gli attuali dati identificativi, coincidenti con quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Gli immobili di cui trattasi, pertanto, non necessitano di aggiornamenti e/o di variazioni dei dati catastali.

Per l'individuazione del compendio oggetto di perizia si allega la documentazione rivenuta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (Catasto) (all. B): visure storiche, planimetrie, estratti di mappa (vax).

## FORMAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato coincide con n.ro 2 distinte ed autonome unità immobiliari (box auto e appartamento) già dotate di identificativi catastali e confini definiti che individuano precisamente dette u.i. e, come tali potranno essere vendute separatamente.

Gli immobili staggiti, pertanto, costituiscono N.RO 2 LOTTI DISTINTI:

**LOTTO N. 1 = BOX AUTO**

**LOTTO N. 2 = APPARTAMENTO**

### Quesito n. 3)

*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.*

I diritti reali sottoposti a pignoramento riguardano la piena ed intera proprietà (1/1) per entrambi gli immobili staggiti costituenti i N.ro 2 Lotti distinti, così come indicati nell'atto di pignoramento e corrispondenti a quelli in titolarità in virtù degli atti d'acquisto trascritti in suo favore e che, qui di seguito per comodità, vengono riportati.

### LOTTO N. 1 (BOX AUTO)

*.../(omissis) piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile in Napoli, Via Nuova San Rocco n. 62/A, Parco Soleado, Fabbricato Ametista:*

*- al piano sotterraneo: locale garage, di circa 96 (novantasei) metri quadri, confinante con proprietà Siniscalchi, proprietà De Rosa, corte condominiale ed area di manovra, riportato nel N.C.E.U., in partita esattamente intestata come segue:*

*Sez. SCA, Fg. 17, Mapp. 531, Sub 35, P. S1, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 96 – R.C. Euro 307,39. .../(omissis)...”*

Atto di compravendita per notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 19.12.2005, trascritto il 22.12.2005 ai nn. 46946/22585 presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1;

Del menzionato atto di compravendita si allega copia alla presente relazione (all. C).

### LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)

*.../(omissis) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito Napoli alla via San Domenico n.18 e precisamente: - appartamento posto al terzo piano (oltre il rialzato) della scala "A" distinto con il numero interno 8 (otto) composto di cinque vani e accessori, avente accesso dalla prima porta e dalla seconda porta a destra*

*per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, confinante: - con Via San Domenico; - con cortile; - con restante proprietà Alvino, riportato nel catasto Fabbricati di Napoli in ditta "ALVINO SABINO ED ALVINO MARIA ANTONIETTA" alla sez. SOC, foglio 6, p.la 433 sub 58 (ex sub 11), Via San Domenico n.18, piano 4, interno 8, scala A, z.c. 5, categoria A/2, classe 8, vani 7, superficie catastale 129, R.C.Euro 1.428,00 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94)...(omissis)".*

Atto di compravendita per notaio Diomedè Falconio di Napoli del 07.12.2007, trascritto il 28.12.2007 ai nn. 51357/25934 presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1;

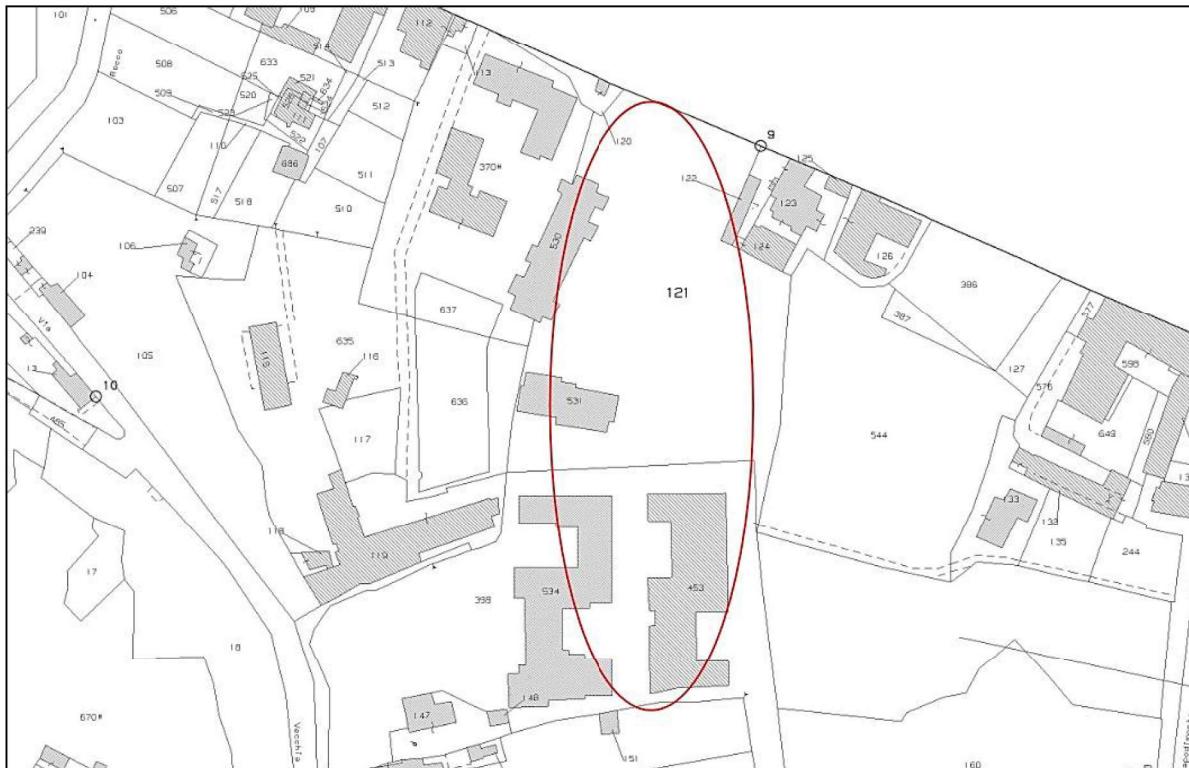
Del menzionato atto di compravendita si allega copia alla presente relazione (all. D).

**Individuazione da foto satellitare e in mappa degli immobili**



Foto tratta da Google Earth

(LOTTO 1 - Via Nuova S. Rocco a C. 62 Napoli, fabbricato "Ametista" indicato con freccia rossa)



Stralcio mappa catastale CT Fl. 53, P.Ila 121 (LOTTO 1 - P.co Soleado)

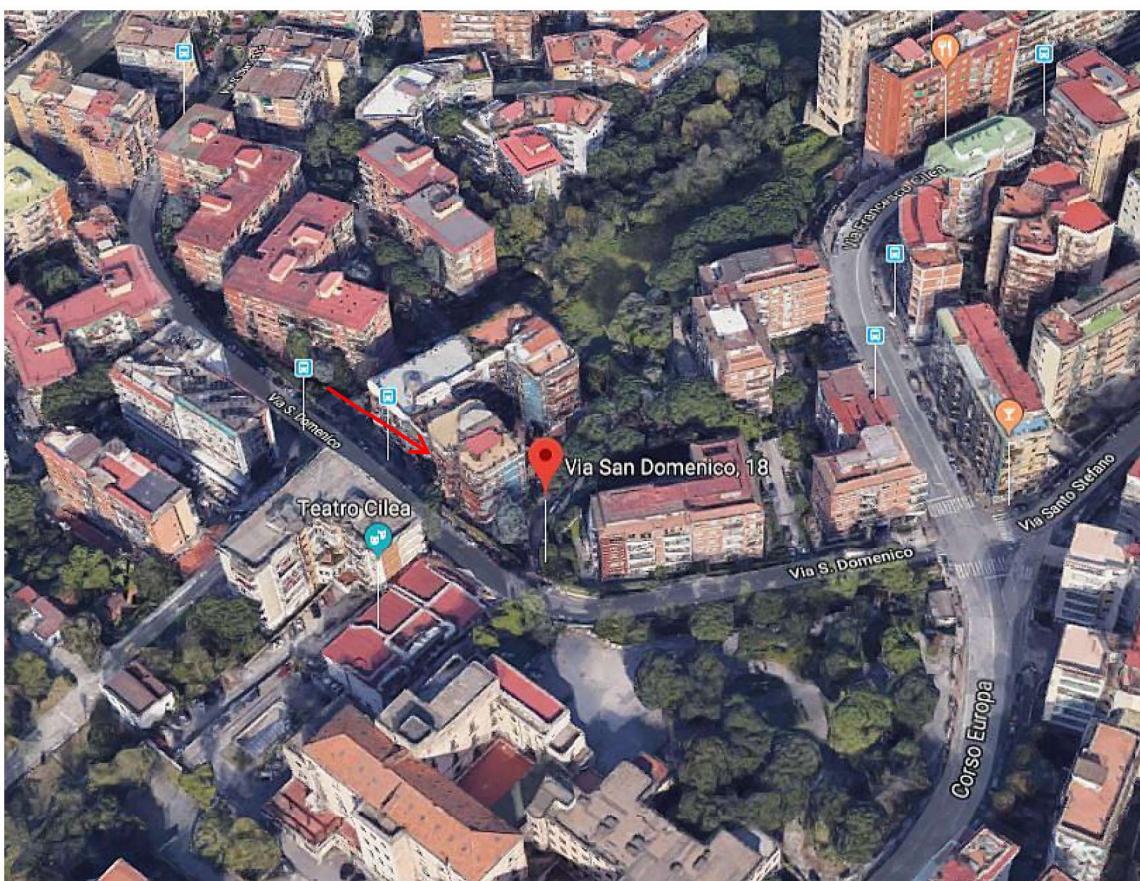


Foto tratta da Google Earth  
(LOTTO 2 - Via S. Domenico 18 Napoli, fabbricato indicato con freccia rossa)



Stralcio mappa catastale CT Fl. 128, P.Ila 884 (LOTTO 2)

\*

## DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

Premesso che il compendio immobiliare pignorato si compone di n.ro due distinte unità immobiliari ubicate entrambe nel Comune di Napoli ma in posti diversi e distanti l'uno dall'altro della città, le operazioni peritali si sono svolte in momenti differenti e congiuntamente al custode giudiziario, avv. Paolo Trapanese; tali attività, pertanto, si sono tenute nei giorni: 11.06.2018, 18.07.2018, 26.10.2020, 30.10.2020 e 16.02.2021.

Si precisa che :

- l'accesso del giorno 30.10.2020 si rendeva necessario in quanto nel precedente accesso del 26.10.2020 compiuto dall'esperto, aveva constatato che la serratura del box sito alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte 62, nonostante fosse già stata sostituita dal custode, era stata cambiata ad

opera di ignoti e, dunque, necessitava l'intervento di un fabbro per sostituire nuovamente detta serratura ed accedere nel box medesimo;

- l'accesso del giorno 16.02.2021 si rendeva necessario perché erano state lamentate al custode presunte infiltrazioni provenienti dall'appartamento pignorato sito alla Via S. Domenico 18 in danno dell'appartamento sottostante.

Con il sopralluogo effettuato, tuttavia, l'esperto poteva constatare che tali infiltrazioni non erano più in atto e che le tracce di umidità pregressa rilevate nel soffitto dell'appartamento sottostante erano state causate, verosimilmente, dall'imperizia di operai che avevano eseguito, all'interno dell'appartamento pignorato, i lavori resisi necessari sull'impianto di riscaldamento centralizzato del fabbricato e nessun'altra lamentela e/o eventuale richiesta di danni risulta, allo stato, sia stata promossa nei confronti della procedura in oggetto.

Il sottoscritto, pertanto, nei giorni sopra indicati si recava presso gli immobili staggiti per dare corso ai necessari accertamenti peritali in loco riguardanti sia il mandato ricevuto per la procedura di cui trattasi, sia le menzionate e lamentate infiltrazioni di cui innanzi.

Durante detti sopralluoghi, comunque, venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti i beni immobili oggetto del pignoramento per la successiva redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi e la loro elaborazione per il confronto con le planimetrie catastali rinvenute (all. E) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici degli immobili medesimi (all. F).

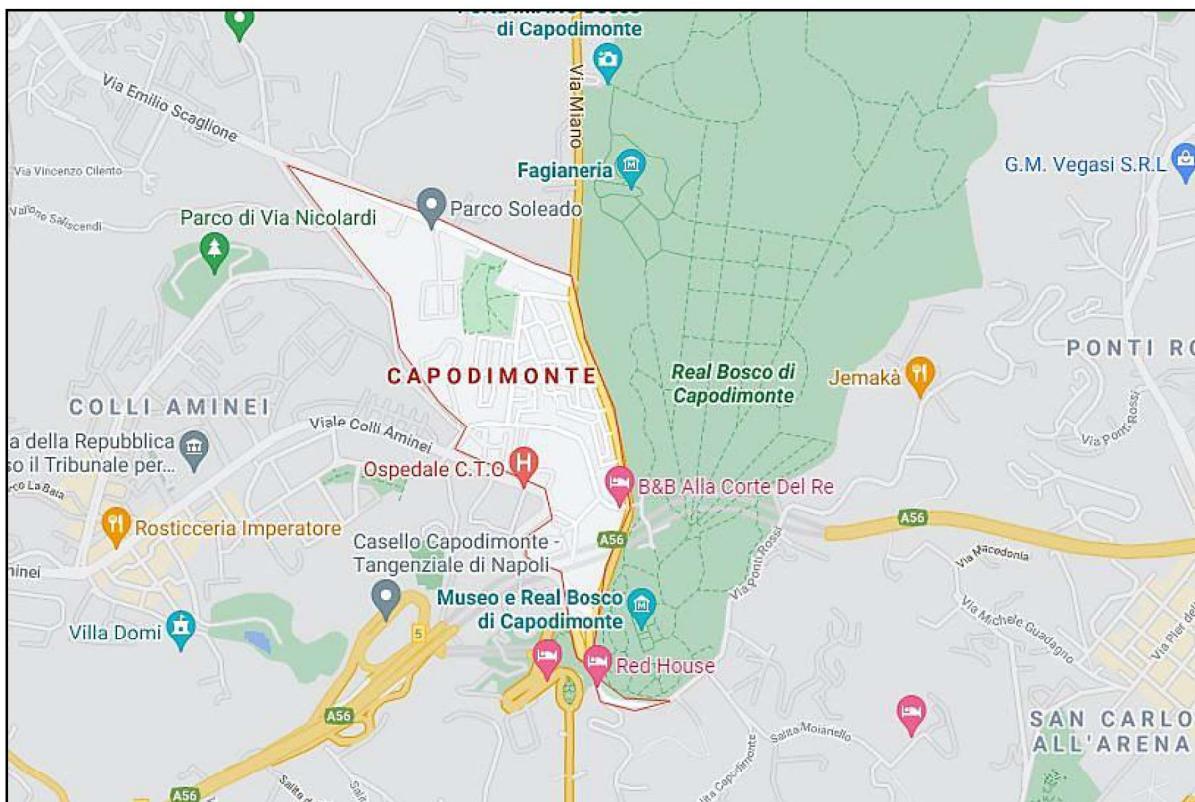
Nel corso dei detti sopralluoghi inoltre, a seguito dei colloqui avuti con le persone presenti sui posti, venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato ricevuto.

Lo svolgimento delle operazioni peritali sono riportate nel verbale all'uopo redatto (all. G).

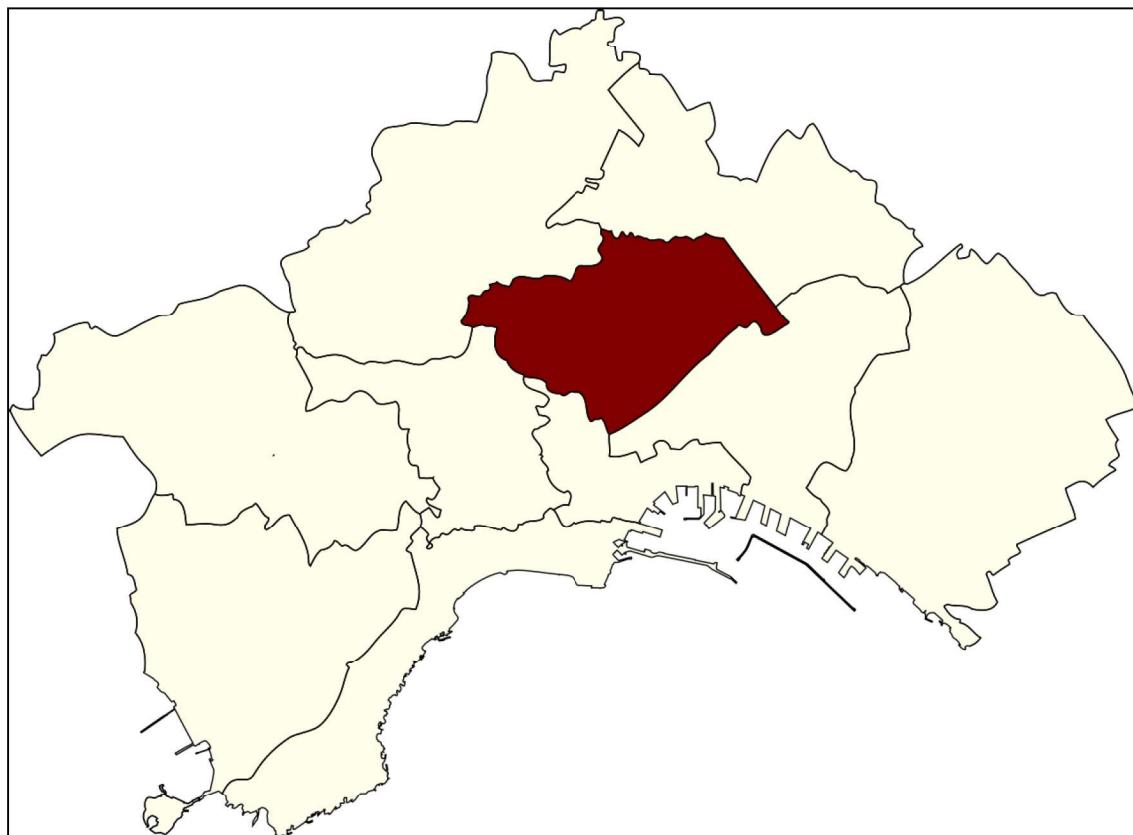
## LOTTO N. 1 (BOX AUTO)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è situato nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, nella zona a nord della città denominata Capodimonte che, insieme ai quartieri Arenaccia, Colli Aminei, Doganella, Foria, Materdei, Ponti Rossi, Rione Amicizia, Rione Sanità e Zona Ospedaliera costituiscono la Municipalità 3 della città medesima.



Mappa della zona Capodimonte



Mappa localizzazione Municipalità 3 di Napoli (S. Carlo all'Arena indicato in rosso)

La zona in questione ha una struttura urbana relativamente recente, con buona parte delle costruzioni realizzate nel periodo di espansione edilizia avvenuta tra gli anni sessanta e ottanta del XX secolo. Tuttavia la prima urbanizzazione del quartiere si può far risalire agli inizi degli anni cinquanta.

Capodimonte è raggiungibile mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea); le varie linee consentono i collegamenti dal centro e dalle principali porte di accesso della città (porto, aeroporto, stazione centrale, autostrade e tangenziale). Capodimonte, inoltre, è servito dall'omonima uscita della Tangenziale di Napoli e Via Nuova San Rocco rappresenta l'asse viario principale, in prosecuzione del quale, si possono raggiungere altri quartieri, più a nord, della città di Napoli (Chiaiano e Piscinola).

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per lo sviluppo della zona medesima; tale zona e i suoi dintorni sono confortati da tutti i tipici servizi, dalle infrastrutture, da attività commerciali, da aree mercatali, da impianti sportivi, scuole, ecc., che la rendono sufficientemente autonoma.

#### DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi, come già segnalato, fa parte del fabbricato "Ametista" compreso nel noto complesso edilizio denominato "Parco Soleado" sito in Napoli alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62.

Il citato complesso edilizio "Parco Soleado" si compone di vari fabbricati cui appartengono abitazioni ai piani in elevazione e locali garages ai piani seminterrati. Le unità immobiliari sono realizzate con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

La costruzione del complesso edilizio risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed i suoi fabbricati furono realizzati con struttura portante in cemento armato.



Rampa d'accesso ai locali garages fabbricato "Ametista"

Il "Parco Soleado" è dotato di servizio di guardiana diurna e, tenuto conto dell'anno di costruzione, gli stabili nel loro complesso si presentano in stato di conservazione e manutenzione buono.



Corridoio d'accesso ai locali garages fabbricato "Ametista"

Ai locali garages posti al piano seminterrato del fabbricato si accede dal vialetto retrostante il fabbricato medesimo; il box pignorato (individuato con il n.ro int. 5) è l'ultimo sulla sinistra, posto frontalmente, per chi giunge al termine del corridoio che funge anche da spazio di manovra e lungo i lati del quale sono disposti, affiancati, gli altri locali garages.



Ubicazione ingresso unità immobiliare pignorata (box indicato con freccia rossa)

Il locale garage ha, in pianta, una forma all'incirca rettangolare con l'ingresso munito di saracinesca in metallo del tipo avvolgibile (azionabile anche elettricamente) e si compone di due locali: il box vero e proprio al piano seminterrato e un sovrastante locale su un piano ammezzato destinato e/o utilizzabile come deposito, al quale si può accedere tramite due botole poste nel solaio del piano ammezzato medesimo; solo una delle botole risulta munita di scala a pantografo del tipo retrattile; entrambi i piani di calpestio (del locale seminterrato e del piano ammezzato) sono piastrellati con mattonelle in gres porcellanato; le pareti come i soffitti sono intonacati e tinteggiati; l'u.i. è dotata degli impianti elettrico ed idrico (vi è la presenza soltanto di un lavandino).

Tali impianti, tenuto conto che risultano da tempo inutilizzati o sporadicamente utilizzati, a parere dello scrivente, vanno verificati da

personale tecnico specializzato poiché non è stato possibile accertarne la rispondenza alle norme vigenti.

Il costo stimato per le verifiche e/o eventuali adeguamenti (comprensivo anche della verifica per il corretto funzionamento elettrico della saracinesca) è pari ad **Euro 600,00** circa.

L'esperto, infine, ritiene necessario precisare quanto segue.

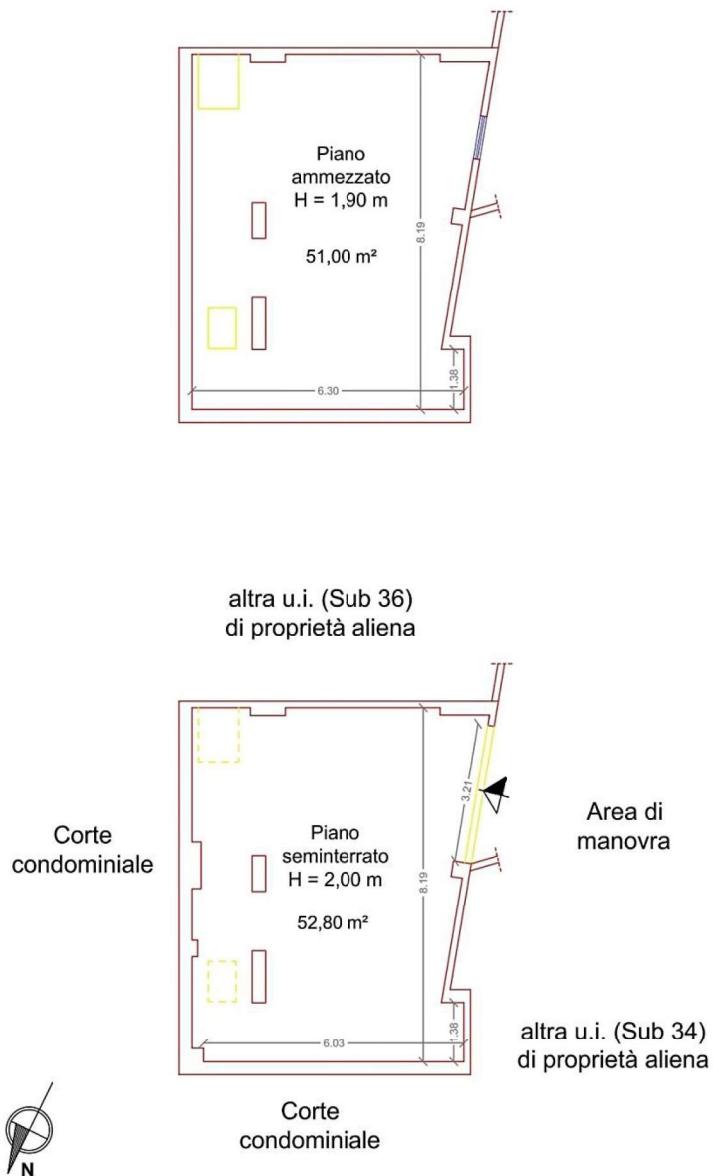
A seguito del sopralluogo effettuato il giorno 30.10.2020, veniva constatato dall'esperto che nel locale garage in questione erano stati depositati vari materiali e cose che non erano state rinvenute nel precedente accesso forzoso esperito dal custode (per maggiori dettagli quanto riportato nel v. all. G).

Tuttavia, successivamente, lo scrivente veniva informato dal custode che tutto quanto se ne era rinvenuta la presenza nel locale garage era stato rimosso per cui il locale in questione attualmente risulta libero e sgombro da cose.

\*

Il locale garage o box auto si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m<sup>2</sup>. 103,00 circa, con altezze libere che variano da m. 1,90 (piano ammezzato) a m. 2,00 (piano seminterrato)

Per quanto attiene i coefficienti di merito (e/o di ragguaglio) che saranno applicati per la determinazione della superficie commerciale ponderata dell'immobile si rimanda a quanto sarà esposto in risposta al quesito n. 15).



Planimetria stato dei luoghi immobile LOTTO N. 1

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta non ha evidenziato modifiche di alcun tipo rispetto alla originaria distribuzione degli spazi interni

Con i sopralluoghi compiuti l'esperto ha potuto constatare, in ogni caso, che, nonostante l'immobile pignorato nel corso degli anni sia risultato poco praticato, i vani e le rifiniture interne si presentano in stato di conservazione sufficientemente buono, e ciò consente all'immobile *de quo* di essere

immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente, fermo restando le verifiche all'impianto elettrico innanzi suggerite.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. E ed F).

\*

### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 1

Piena ed intera proprietà (**quota 1/1**) di locale garage o box auto ubicato in Napoli alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62, piano S1, int. 5; è composto da n.ro 2 vani (uno al piano seminterrato, l'altro al piano ammezzato ad esso sovrastante e direttamente comunicante tramite botola); confina *a nord* con corte condominiale, *ad est* con corte condominiale, *a sud* con proprietà aliena (altra u.i.- Sub 36) *ad ovest* con area di manovra e con proprietà aliena (altra u.i. – Sub 34), è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SCA, Foglio 17, P.Ila 531, Sub 35, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 96 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. Tot. 83 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 307,39; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla D.I.A. presentata il 13.06.2003, prot. n. 1651.

**PREZZO BASE LOTTO N. 1 Euro 71.000,00**

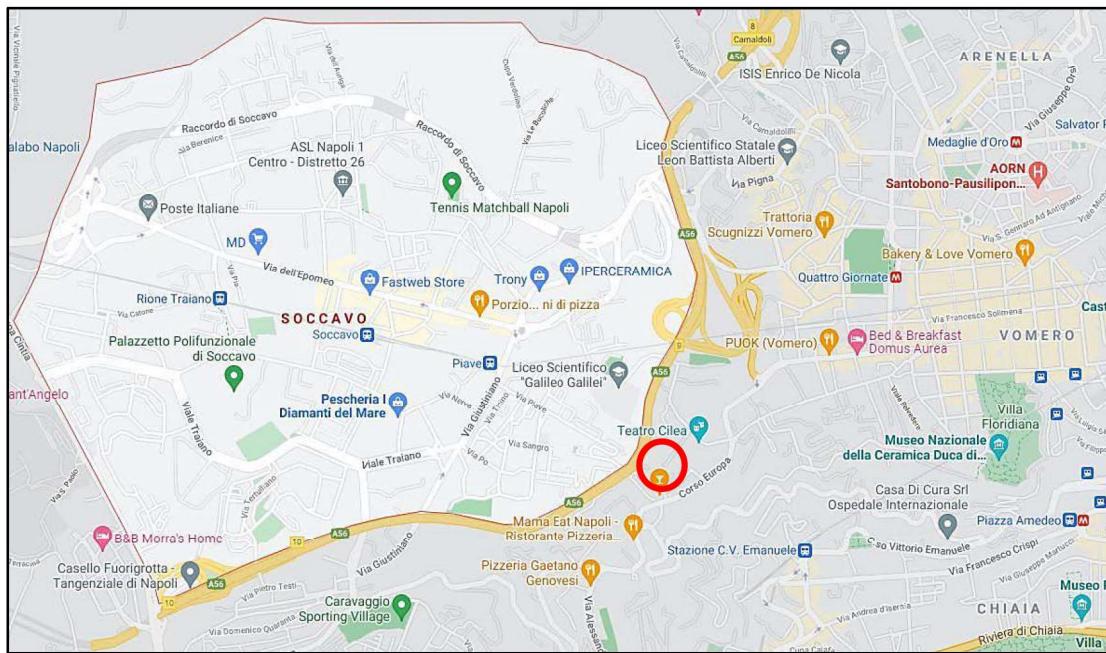
\*

### LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene immobile è situato nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, ai limiti della zona posta a nord ovest della città denominata Vomero anche

se catastalmente, come sezione urbana, rientra nel perimetro definito dal quartiere di Soccavo che, insieme al quartiere di Pianura costituisce la Municipalità 9 della città medesima.



Mappa della zona Soccavo (posizione fabbricato cerchiata in rosso)



Mappa localizzazione Municipalità 9 di Napoli (Soccavo indicato in rosso)

Analogamente a quanto visto relativamente al Lotto n. 1, anche questa zona ha una struttura urbana relativamente recente, con parte dell'edificato realizzato nel periodo di espansione edilizia avvenuta tra gli anni cinquanta e fine anni settanta del XX secolo. Tuttavia la prima urbanizzazione del quartiere si può far risalire agli inizi degli anni cinquanta.

Tenuto conto che, come innanzi precisato, il fabbricato cui appartiene l'immobile è più collocabile nel quartiere Vomero piuttosto che il quartiere Soccavo, esso è raggiungibile mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma e su ferro (autobus di linea, metro, funicolare); le varie linee consentono i collegamenti dal centro e dalle principali porte di accesso della città (porto, aeroporto, stazione centrale, autostrade e tangenziale). Il Vomero è servito dall'omonima uscita della Tangenziale di Napoli e Via San Domenico è immediatamente raggiungibile da tale uscita o, comunque, percorrendo l'asse viario principale rappresentato da Via Cilea che collega la zona di ns. interesse direttamente con il centro del quartiere (piazza Vanvitelli).

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo ed è abbastanza trafficata da persone e mezzi; tale zona e i suoi dintorni sono confortati da tutti i tipici servizi, dalle infrastrutture, da attività commerciali, da aree mercatali, da impianti sportivi, scuole, ecc., che la rendono sufficientemente autonoma.

## DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi, come già segnalato, fa parte del fabbricato condominiale residenziale compreso nel complesso edilizio denominato "Parco Orchidea" sito in Napoli alla Via S. Domenico n. 18.

Il citato complesso edilizio "Parco Orchidea" si compone di vari fabbricati cui appartengono *"abitazioni di tipo civile"* e cioè unità immobiliari

realizzate con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Il corpo di fabbrica cui appartiene l'appartamento *de quo* è a pianta pressoché rettangolare (edificio plurifamiliare, pluripiano, in linea) e il suo lato più lungo si sviluppa secondo la direttrice Nord Est – Sud Ovest, sicché i prospetti principali e conseguentemente gli affacci degli appartamenti sono orientati verso Sud Ovest e verso Nord Est.

Detto fabbricato si eleva su sei livelli oltre il piano terra (destinato a box auto e/o locali deposito) è servito da due distinte scale ("A" e "B") oltre che da impianto ascensore.

La costruzione di tale edificio risale agli inizi degli anni '60 del secolo scorso e fu realizzato con struttura portante in cemento armato e solai piani laterocementizi gettati in opera.



Ingresso "Parco Orchidea" Via San Domenico n. 18 - Napoli

Le facciate esterne del fabbricato sono rivestite per tutta la loro altezza con piastrelle in clinker di piccole dimensioni di colore azzurro; la pavimentazione dell'androne è realizzata con marmi di colore chiaro, così come i gradini delle scale di accesso ai piani; le pareti dell'androne sono rivestite per metà altezza con lastre di marmo così come le restanti pareti dei corridoi di accesso alle scale, delle casse scala e dei pianerottoli.



Portone d'ingresso scala "A"

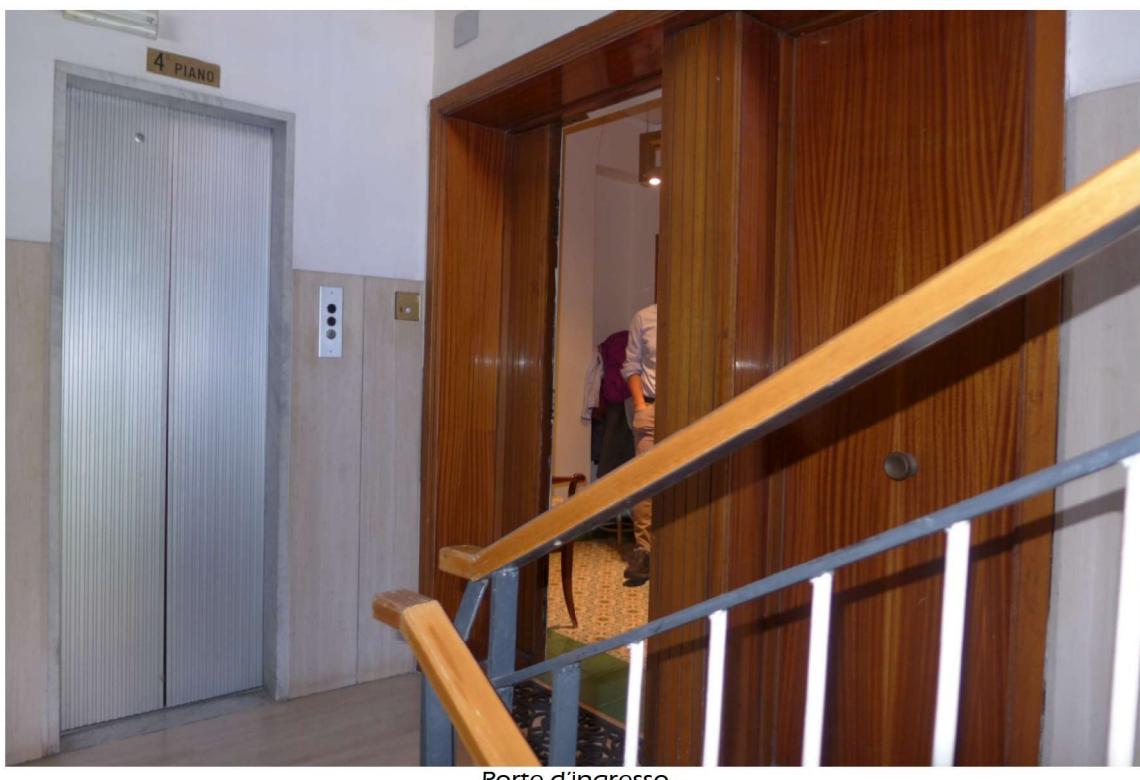
Il Parco è provvisto di servizio di guardiania diurna e notturna oltre che di servizio di portierato con guardiola esterna posta all'ingresso del parco, nonché di impianto citofonico.

Lo stabile, nel suo complesso, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

L'appartamento pignorato è posto al piano 4° della scala "A" del fabbricato ed è munito di doppio ingresso; quello principale è costituito

dalla prima porta a sinistra di chi esce dall'ascensore (ovvero dalla seconda porta a destra per chi giunge sul pianerottolo dalla scala), contraddistinto dal n.ro int. 8; la porta adiacente costituisce l'ingresso secondario che dà direttamente nel vano cucina.

L'alloggio, avente in pianta una forma pressoché rettangolare, entrando si sviluppa secondo la direttrice SE – NO; i suoi affacci sono rivolti sia ad Ovest (lato del fabbricato prospiciente la sottostante Via San Domenico) sia ad Est (lato del fabbricato prospiciente la sottostante corte condominiale interna al parco) (v. planim., all. E).



Porte d'ingresso

Superata la porta d'ingresso principale, blindata a singolo battente e rivestita esternamente in legno, si accede all'appartamento che si compone dei seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, disimpegno, n.ro 2 vani adibiti a camere da letto, cucina, n.ro 2 bagni e ripostiglio; nella consistenza dell'u.i. sono compresi anche n.ro 3 balconi a livello, il più grande dei quali è con

affaccio sul lato Ovest del fabbricato (lato prospiciente Via S. Domenico), gli altri due con affaccio sul lato Est del fabbricato (lato prospiciente la corte condominiale).



Vano soggiorno

Allo stato l'appartamento è completo delle seguenti finiture:  
la pavimentazione di tutti i vani e gli accessori è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di uguali dimensioni ma con varie colorazioni e motivi a decoro; tutte le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che, quasi tutte, per la loro intera altezza, sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di varie dimensioni e colorazioni; tutte le porte dei vari vani sono in legno tamburato con vetro centrale; gl'infissi delle varie aperture (finestre e balconi) sono in legno; le aperture sono munite di tapparelle avvolgibili in

legno con cassonetto interno; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

L'u.i. è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, ed è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas – metano; l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato che, all'epoca del sopralluogo effettuato dall'esperto, fu dichiarato non funzionante dagli allora occupanti l'immobile ma, verosimilmente, attualmente funzionante dopo i lavori condominiali eseguiti sull'impianto.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è da ritenere che esso necessiti delle opportune verifiche e/o adeguamenti da parte di personale specializzato affinché sia pienamente rispondente alla normativa vigente; all'atto del sopralluogo non è stato possibile effettuare le verifiche di cui innanzi né altresì è stata esibita alcuna certificazione attestante la conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento.

Il costo stimato per le verifiche e l'eventuale certificazione di messa a norma dell'impianto elettrico è, complessivamente, pari ad **Euro 700,00** circa.

L'immobile di cui trattasi, infine, non è risultato essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione del detto attestato è pari ad **Euro 500,00**.

### Precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza (v. art. 2, all. D) con il quale l'appartamento è pervenuto ....., e che qui, in parte, si trascrive per comodità espositiva risulta quanto segue:

*".... (omissis) che nel titolo di provenienza rappresentato dall'atto del notaio Francesco de Vivo in data 3.4.1975 /reg.to il 23.4.1975 al n. 4506 e tr.tto in data 29.4.1975 ai nn. 4674/3552/ (all. H) con il quale la signora Galatà*

*Gisella ha venduto al signor Alvino Ippolito o Ippolisto (dante causa degli attuali venditori) l'immobile in oggetto, si precisava testualmente che:*

*"La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e diritti condominiali inerenti sulle parti comuni dell'edificio, con tutte le inclusioni ed esclusioni contenute nel regolamento di condominio che unitamente alle tabelle millesimali che venne approvato dal condominio il 28 settembre 1967.*

*Sono esclusi dalle parti comuni, i lastrici solari, mentre ne fanno parte la casa del portiere posta al piano rialzato della scala C con accesso dalla prima porta a destra salendo la detta strada, la guardiola del portiere, il locale termico pure la scala C, nonché fa parte della suddetta vendita un posto macchina nel garage per una sola vettura ubicato nell'angolo in fondo al garage a sinistra di chi entra.*

*I millesimali dell'appartamento sono 27,98.*

*Vengono trasferiti all'acquirente signor Alvino Ippolito o Ippolisto anche in proporzione i diritti di passaggio all'ingresso dal cancello al Viale privato, alle fogne, androne, ascensore, scale, condotte e servizi igienici.":*

*– che è compreso nella presente vendita il posto auto scoperto assegnato per accordi condominiali ubicato all'interno del cortile, mentre è escluso il posto auto di cui all'atto De Vivo in data 3.4.1975, il quale è accorpato alla residua parte frazionata dell'immobile;*

*– che ai fini dell'allineamento catastale il sub 58 della particella 433 del foglio 6 deriva dalla soppressione dell'originario sub 11 (p.la 433 foglio 6), giusta variazione catastale dell'8.6.2006 n. 30335.1/2006 (protocollo n. NA 0331447) e successiva divisione del 9.1.2007 n. 986.1/2007 (protocollo n. NA0015082)".*

In merito a quanto innanzi trascritto e a seguito degli accertamenti effettuati l'esperto ha potuto constatare che, attualmente, l'unico posto

auto di cui può godere ed usufruire realmente l'appartamento è quello assegnato per accordi condominiali ed ubicato all'interno del cortile poiché risulta che il medesimo posto auto nel garage sarebbe stato alienato anche a terzi con l'atto di compravendita per notaio Diomede Falconio del 14.02.2008 (v. art. 11, all. I) e, sebbene tale atto sia successivo a quello con il quale il bene è pervenuto (compravendita del 07.12.2007, v. all. D) sta di fatto che del citato "*posto macchina*" il proprietario dell'appartamento pignorato non ne beneficia.

Lo scrivente, quindi, avendo ritenuto doveroso preliminarmente segnalare al G.E. quanto sopra, nel contempo evidenzia che perdurando l'incertezza rappresentata, ai fini del valore di stima che sarà calcolato in risposta al quesito n. 15, quale pertinenza accessoria dell'immobile terrà conto soltanto del posto auto scoperto ubicato nella corte condominiale.

\*

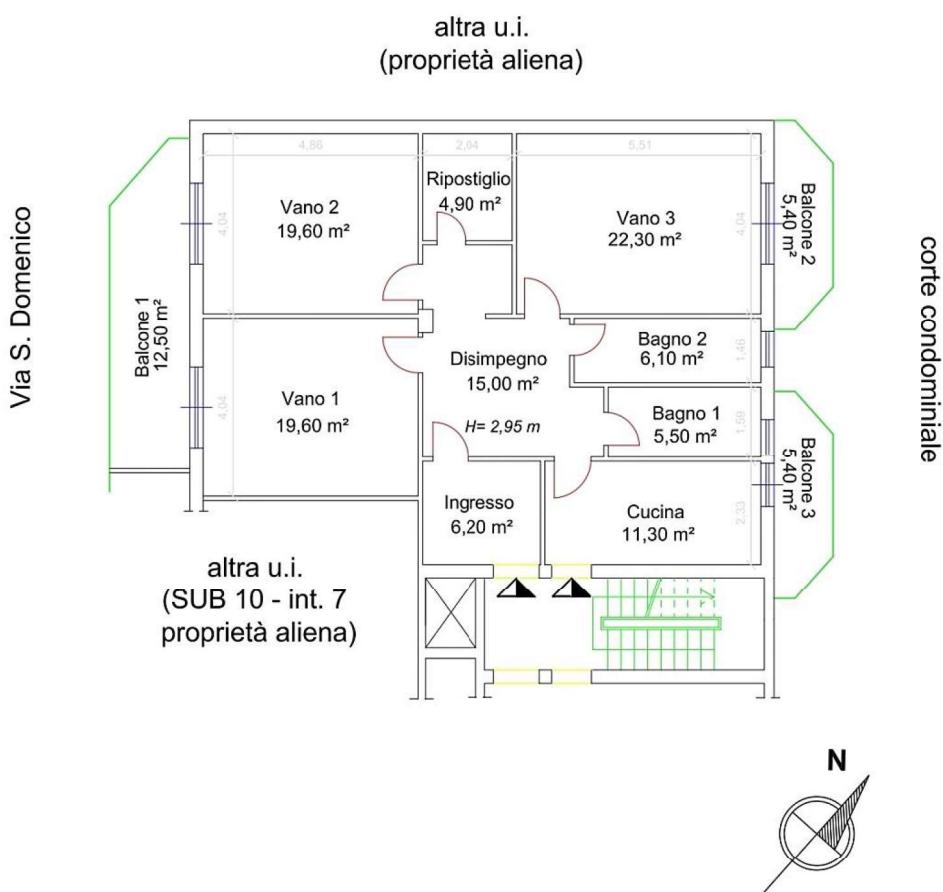
L'appartamento si sviluppa su una **superficie utile** (o **calpestabile**) **complessiva** di **m<sup>2</sup>. 110,00** circa, con altezza libera di **m. 2,95** circa; la **superficie utile** (o **calpestabile**) **complessiva** dei **balconi** è pari a **m<sup>2</sup>. 23,00** circa.

Per quanto attiene i coefficienti di merito (e/o di ragguaglio) che saranno applicati per la determinazione della superficie commerciale ponderata dell'immobile si rimanda a quanto sarà esposto in risposta al quesito n. 15).

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta non ha evidenziato modifiche di alcun tipo rispetto alla originaria distribuzione degli spazi interni.

Tuttavia la detta planimetria catastale riporta graficamente un'apertura in corrispondenza dell'ingresso che non esiste nella realtà, poiché essa dava accesso al vano alienato dall'originario Sub 11 dal quale, a seguito della sua suddivisione, sono derivati l'attuale Sub 58 pignorato ed il Sub 59 (cioè il

vano distaccato, v. all. I) di proprietà aliena poi fisicamente accorpato all'immobile Sub 10 -int. 7 .



Planimetria stato dei luoghi immobile LOTTO N. 2

Con i sopralluoghi compiuti l'esperto ha potuto constatare, in ogni caso, che i vani e le rifiniture interne dell'immobile oggetto di perizia si presentano in stato di conservazione e manutenzione buono, ciò consente all'immobile *de quo* di essere immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. E ed F).

\*

## **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 2**

Piena ed intera proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo civile ubicato in Napoli alla Via S. Domenico n. 18, piano 4°, int. 7, scala A; è composto da n.ro 3 vani oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina e n.ro 2 bagni; confina *a nord* con corte condominiale, *ad est* con cassa scale e proprietà aliena (altra u.i., Sub 10 – int. 7), *a sud* con Via S. Domenico *ad ovest* con proprietà aliena (altra u.i.), è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SOC, Foglio 6, P.Ila 433, Sub 58, Cat. A/2, Classe 8, Cons. 7 vani, Sup. Catast. Tot. 129 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.428,00; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla D.I.A. presentata il 02.04.2007, prot. n. 2601.

**PREZZO BASE LOTTO N. 2 Euro 448.000,00**

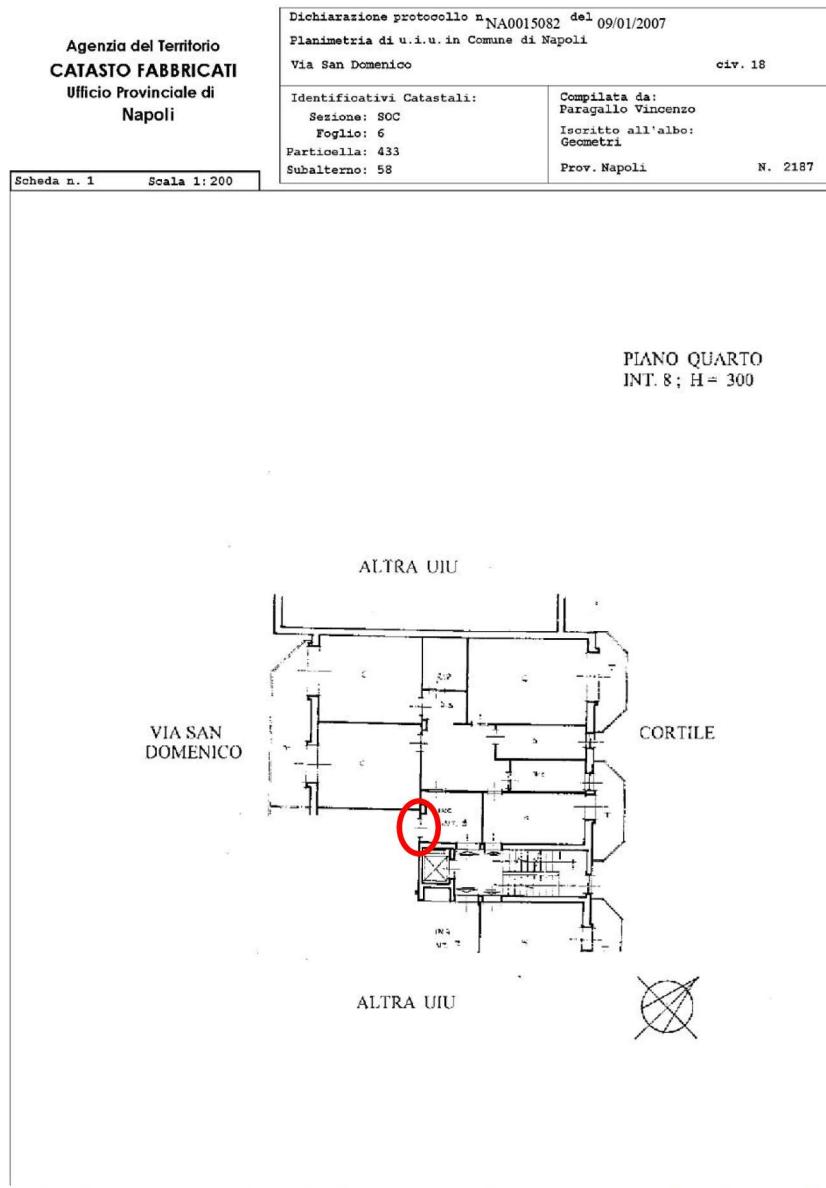
### **Quesito n. 4)**

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

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti è risultato che vi è **esatta rispondenza formale** tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne hanno consentito la sua univoca identificazione.

L'unica segnalazione riguarda l'attuale planimetria catastale del Lotto n. 2 (appartamento Sub 58) nella quale, come si è fatto osservare alla fine del quesito precedente, graficamente viene erroneamente riportata un'apertura alla sinistra del vano ingresso che, invece, non dovrebbe essere rappresentata per i motivi già precisati.



Sebbene detta planimetria coincida perfettamente con l'attuale stato dei luoghi (a meno dell'apertura) e consenta di individuare univocamente l'immobile, per una più corretta e veritiera rappresentazione grafica

dell'immobile, la detta planimetria catastale dovrà essere aggiornata (DOCFA); il costo stimato (diritti e spese tecniche incluse) per tale aggiornamento è pari a **Euro 500,00 circa**.

Al momento, per non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, l'esperto ha ritenuto di non effettuare il segnalato aggiornamento (DOCFA), tuttavia lo scrivente si rende fin da ora disponibile a provvedere a quanto innanzi, qualora il G.E. lo ritenga necessario.

### **Quesito n. 5)**

*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.

### **PROVENIENZA BENI PIGNORATI**

Il pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il **27.01.2017** ai nn. 2146/1603 (v. all. A) e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà dei beni staggiti decorre da tale data.

In base agli accertamenti, ai titoli rinvenuti e alle ricerche effettuate presso la competente l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 è risultato quanto segue per quanto concerne i due distinti lotti.

#### LOTTO N. 1 (BOX AUTO)

- L’immobile pervenne a per i diritti pari alla piena proprietà (1/1) in virtù dell’atto di compravendita per notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 19.12.2005 trascritto il 22.12.2005 ai nn. 46946/22585 per acquisto fattone dalla Società Edilizia Casa 2000 S.r.l., con sede in Brusciano (NA), C.F. 03439231212. (v. all. C).
- L’unità immobiliare di cui al punto precedente deriva da una maggiore consistenza catastalmente individuata alla Sez. Urb. SCA, Fl. 17, P.Ila 531, **Sub 26, immobile soppresso** in data 27.04.2004 (prot.n. NA0220734, in atti dal 27/04/2004 - VARIAZIONE - DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE) che ha originato, fra l’altro, il Sub 35 pignorato.
- Alla Società Edilizia Casa 2000 S.r.l. la maggiore consistenza specificata al punto che precede era pervenuta dalla Società Autopiù S.p.A. con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli , VII Sezione Civile, in data 26.06.2003 trascritto il 09.07.2003 ai nn. 16939/10973.
- Alla Società Autopiù S.p.A., con sede in Napoli, l’immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio Antonino De Rosa di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 02.07.1984 ai nn. 15722/12380 per acquisto fattone dalla Società Norinc Costruzioni S.r.l. (già Norinc Costruzioni S.p.A.) con sede in Napoli, C.F. 00326540630.

Tale atto costituisce il primo titolo ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo

La ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale considerato ha evidenziato che la consistenza catastale del bene in oggetto

è derivata da una maggiore rispetto a quella attuale; le intestazioni nei registri del Catasto corrispondono ai nominativi dei soggetti indicati dai Registri Immobiliari; la continuità del trasferimento del bene nel ventennio risulta rispettata.

### LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)

- L'immobile pervenne , per i diritti pari alla piena proprietà (1/1) in virtù dell'atto di compravendita per notaio Diomede Falconio di Napoli del 07.12.2007 trascritto il 28.12.2007 ai nn. 51357/25934 per acquisto fattone dai sigg. Alvino Maria Antonietta (Napoli, 04.02.1941, C.F. LVN MNT 41B44 F839L) e Alvino Sabino (Napoli, 03.09.1945, C.F. LVN SBN 45P03 F839S) (v. all. D).
- L'unità immobiliare di cui al punto precedente deriva da una maggiore consistenza catastalmente individuata alla Sez. Urb. SOC, Fl. 6, P.IIA 433, Sub 11, **immobile soppresso** in data 09/01/2007 (prot.n. NA0015082, in atti dal 09/01/2007 - DIVISIONE) che ha originato il Sub 58 pignorato ed il Sub 59 di proprietà aliena.
- Ai suddetti venditori l'immobile (corrispondente all'originario Sub 11) era pervenuto per atto di divisione del notaio Errico Alifano di Napoli del 21.07.2006, trascritto il 02.08.2006 ai nn. 36842/18214 (all. L), con il quale i germani Maria Antonietta, Sabino e Maria Rosaria Alvino hanno proceduto alla divisione dei beni siti in Napoli attribuendo ai sigg. Maria Antonietta e Sabino Alvino per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno la proprietà dell'immobile in oggetto (Sub 11).
- L'immobile di cui al precedente punto era pervenuto ai comunisti già generalizzati (per la quota di 1/3 indiviso ciascuno) per la successione legittima in morte del padre Alvino Ippolito o Ippolisto (Atripalda, 09.04.1913, C.F. LVN PLT 13D09 A489W) apertasi il 05.07.2004,

denunziata al n. 333 vol. 64/8, registrata presso l’Ufficio del Registro di Napoli il 06.03.2008, trascritta il 07.04.2008 ai nn. 12954/8403.

➤ Al suddetto Alvino Ippolito o Ippolito l’immobile di cui al precedente punto era pervenuto per atto di compravendita del notaio Francesco de Vivo del 03.04.1975, trascritto il 29.04.1975 ai nn. 4674/3552 (v. all. H) per acquisto fattone dalla sig.ra Galatà Gisella (Napoli, 09.04.1941)

Tale atto costituisce il primo titolo ultraventennale inter vivos a carattere traslativo

La ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale considerato ha evidenziato che la consistenza catastale del bene in oggetto è derivata da una maggiore rispetto a quella attuale; le intestazioni nei registri del Catasto corrispondono ai nominativi dei soggetti indicati dai Registri Immobiliari; la continuità del trasferimento del bene nel ventennio risulta rispettata.

Si allegano le ispezioni ipotecarie effettuate (all. M)

#### STORIA CATASTALE BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono pervenuti con gli attuali dati identificativi a seguito dei passaggi di proprietà e/o variazioni catastali via via eseguiti e appresso riportati poiché originati da unità immobiliari di consistenza maggiore e diversamente individuati.

#### LOTTO N. 1 – BOX AUTO (SUB 35)

##### **Situazione dell’unità immobiliare dal 16/05/1989**

Dati identificativi: **Partita 153286**, Sez. Urb. SCA, Fl. 17, P.la 531, **Sub 26**, cat. C/6, Cl. 4, Consist. **429 m<sup>2</sup>**, R.C. Lire 8.622 derivanti dalla COSTITUZIONE del 16/05/1989 in atti dal 30/05/1989 (n. C/280.6/1989)

la soppressione dell'u.i. sopra riportata ha originato la seguente

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/2004 all'attualità**

Dati identificativi: Sez. Urb. SCA, Fl. 17, P.Ila 531, Sub 35, cat. C/6, Cl. 4, Consist. **96 m<sup>2</sup>**, Sup. Catastale **83 m<sup>2</sup>**, R.C. Euro 307,39 derivanti dalla VARIAZIONE del 27/04/2004 protocollo n. NA0220734 in atti dal 27/04/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9071.1/2004)

**LOTTO N. 2 – APPARTAMENTO (SUB 58)**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987**

Dati identificativi: Partita **20345**, Sez. Urb. SOC, Fl. 6, P.Ila **43**, Sub 11, cat. A/2, Cl. 8, Consist. **6,5 vani**, R.C. Lire 4.023 derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2006**

Dati identificativi: Sez. Urb. SOC, Fl. 6, P.Ila **433**, Sub 11, cat. A/2, Cl. 8, Consist. **6,5 vani**, R.C. Euro 1.326,00 derivanti dalla VARIAZIONE del 08/06/2006 protocollo n. NA0331447 in atti dal 08/06/2006 ERRATA INDICAZIONE DELLA P.LLA (n. 30335.1/2006)

la soppressione dell'u.i. sopra riportata ha originato la seguente

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/2007 all'attualità**

Dati identificativi: Sez. Urb. SOC, Fl. 6, P.Ila **433**, Sub **58**, cat. A/2, Cl. 8, Consist. **7 vani**, Sup. Catastale Tot. **129 m<sup>2</sup>**, R.C. Euro 1.428,00 derivanti dalla DIVISIONE del 09/01/2007

protocollo n. NA0015082 in atti dal 09/01/2007  
DIVISIONE (n. 986.1/2007).

Per ogni ulteriore precisazione e/o dettaglio in merito alle variazioni catastali succedutesi si rimanda alle allegate visure storiche degli immobili (v. all. B).

### **Quesito n. 6)**

*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.*

Come già innanzi anticipato la costruzione di entrambi i complessi edilizi ai quali gli immobili pignorati appartengono risale agli anni '60 del secolo scorso e furono edificati rispettivamente in virtù e in conformità dei titoli appresso indicati.

#### **LOTTO N. 1 (BOX AUTO)**

Licenza Edilizia n. 412 rilasciata dal Comune di Napoli il 07.08.1968;

Licenza Edilizia n. 123 rilasciata dal Comune di Napoli il 07.06.1969;

Licenza Edilizia n. 330 rilasciata dal Comune di Napoli il 09.09.1969

I successivi lavori di frazionamento e ristrutturazione edilizia che hanno originato l'attuale unità immobiliare pignorata (Sub 35) sono stati eseguiti in virtù della D.I.A., presentata al Comune di Napoli in data 13.06.2003, protocollata al n. 1651, ed assentita dal detto Ente a seguito di silenzio assenso formatosi nei termini di legge.

Va evidenziato che, sebbene richiesti, non è stato possibile rinvenire alcuno dei titoli sopra richiamati per l'inaccessibilità degli archivi degli Uffici preposti.

L'esperto, pertanto, ai fini della legittimità nella presente relazione potrà fare riferimento soltanto alla planimetria catastale rinvenuta concernente l'immobile in oggetto.

#### LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)

Licenza Edilizia n. 674 rilasciata dal Comune di Napoli il 23.12.1963;

I successivi interventi di manutenzione straordinaria (frazionamento dell'immobile originario identificato con il Sub 11 in due unità abitative rispettivamente identificate con il Sub 58 e il Sub 59) apportati in virtù della D.I.A. presentata al Comune di Napoli dal sig. Alvino Sabino in data 02.04.2007, protocollata al n. 2601 ed assentita dal detto Ente a seguito di silenzio assenso formatosi nei termini di legge.

Analogamente a quanto segnalato per il Lotto n. 1, anche per l'immobile di cui trattasi, sebbene richiesti, non è stato possibile rinvenire alcuno dei titoli sopra richiamati per l'inaccessibilità degli archivi degli Uffici preposti.

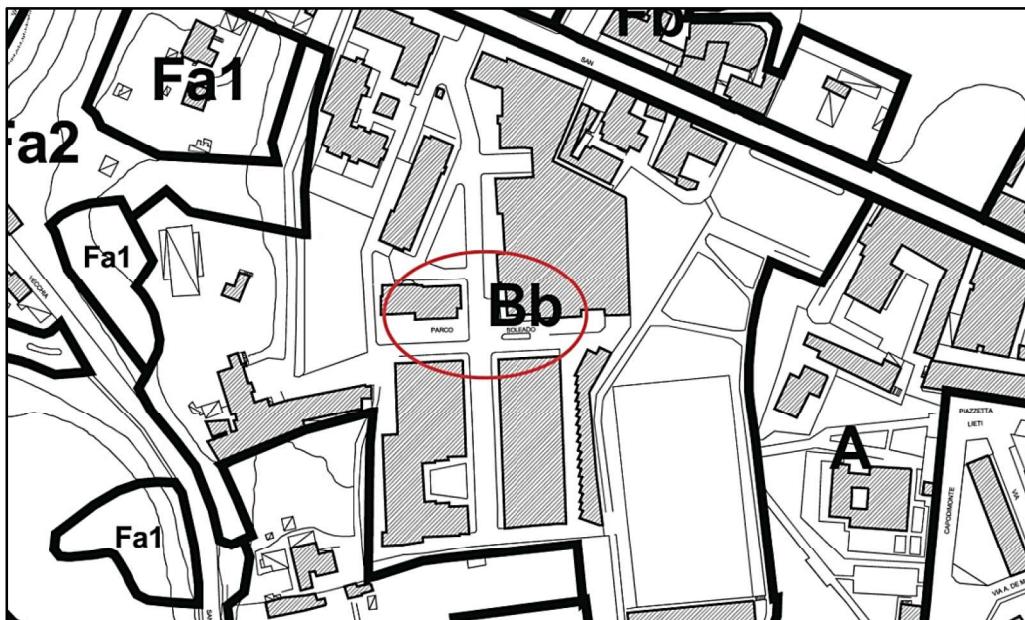
In particolare, con riferimento alla menzionata D.I.A. del 02.04.2007 in data 06.09.2021 si riceva formale risposta dall'UT di Napoli che non risultava materialmente reperibile nell'archivio (all. N).

L'esperto, pertanto, ai fini della legittimità nella presente relazione potrà fare riferimento soltanto alla planimetria catastale rinvenuta concernente l'immobile in oggetto.

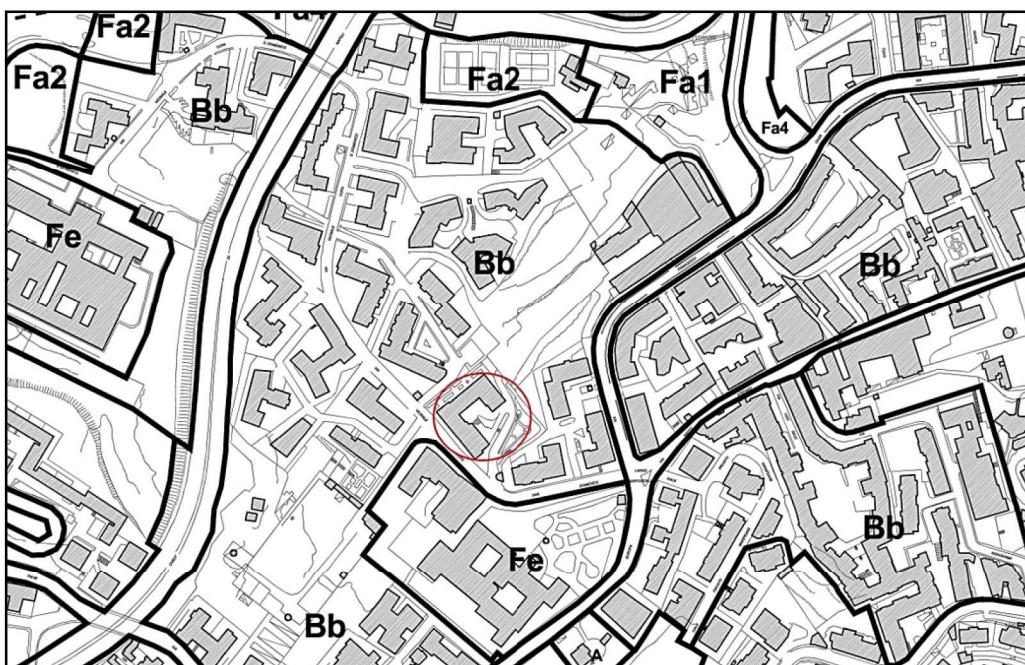
Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che entrambe le aree in cui sono ubicati i complessi edili dei quali fanno parte le unità immobiliari pignorate ricadono nel perimetro della *Zona Urbanistica "Bb - "Agglomerati urbani di espansione recente"*, di cui agli artt. 31 e 33 così come individuati rispettivamente nella Tav. 6 Foglio 7 (Zonizzazione – Via Nuova S. Rocco a Capodimonte) e nella Tav. 6 Foglio 13 (Zonizzazione – Via S. Domenico) delle vigenti "Norme d'attuazione della Variante al Piano

Regolatore Generale – parte I” approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004 (all. O).

La Zona Urbanistica “Bb” identifica l’espansione edilizia avutasi a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri sorti per effetto d’iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.



Stralcio Tav. 6 Foglio 7 PRG (Zonizzazione – Parco Soleado cerchiato in rosso)



Stralcio Tav. 6, Fl. 13 PRG (Zonizzazione – Parco Orchidea cerchiato in rosso )

Gli interventi consentiti in detta Zona “Bb” sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione della variante al PRG, che qui si intendono completamente trascritte.

Non è stato possibile rinvenire alcun certificato di agibilità relativamente al compendio pignorato.

### **Quesito n. 7)**

*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.*

Tenuto conto di quanto anticipato e precisato in risposta al quesito n. 6 che precede, si ribadisce che l'epoca di costruzione dei fabbricati ai quali appartengono gli immobili pignorati risale rispettivamente alla fine (Lotto n. 1) e agli inizi (Lotto n. 2) degli anni '60 del secolo scorso ma non è stato possibile rinvenire presso gli archivi del Comune di Napoli alcuna documentazione cartacea inerente i rispettivi titoli autorizzativi già specificati nella risposta al quesito n. 6).

Vista l'impossibilità di esaminare i grafici assentiti, la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio si è potuta basare soltanto confrontando i rilievi dello stato dei luoghi effettuati dall'esperto con le planimetrie catastali rinvenute (v. elaborazioni, all. E).

Dagli accertamenti ed i confronti grafici effettuati è risultato quanto segue.

- Il box auto coincide perfettamente con la planimetria catastale e, quindi, rispetto a tale planimetria non vi sono difformità e/o modifiche.

- L'appartamento, come già segnalato, rispetto alla planimetria catastale non presenta l'apertura nel vano ingresso cos come raffigurata in tale planimetria.

Tale difformità è senz'altro dovuta ad un'errata rappresentazione grafica e non rappresenta un abuso poiché l'attuale Sub 58 deriva dal Sub 11 suddiviso in due unità abitative e, proprio il vano che comunicava con l'ingresso, corrisponde alla porzione distaccata che ha generato il Sub 59.

È evidente perciò, che avendo eliminato il vano sopra specificato, non è stata aggiornata la planimetria del Sub 58 lasciando graficamente traccia di un'apertura che non ha senso di esistere perché murata.

Per una migliore comprensione di quanto appena evidenziato relativamente ai cespiti di cui trattasi rispetto alle planimetrie catastali, si allegano, qui di seguito, le rispettive sovrapposizioni.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

DECLARAZIONE PROTOCOLLO N° NA0220734 DEL 27/04/2004  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova San Rocco

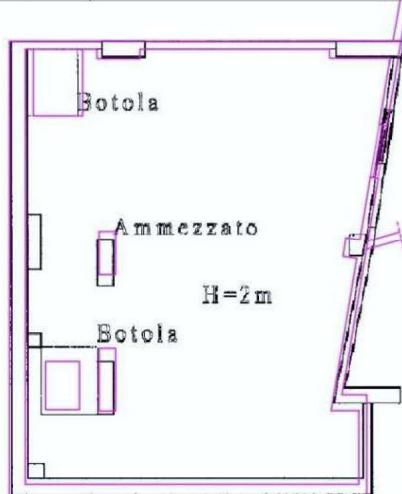
civ. 62

Identificativi Catastali:  
Sezione: SCA  
Foglio: 17  
Particella: 531  
Subaltezzo: 35

Compilata da:  
Moccia Fiore  
Inscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Napoli

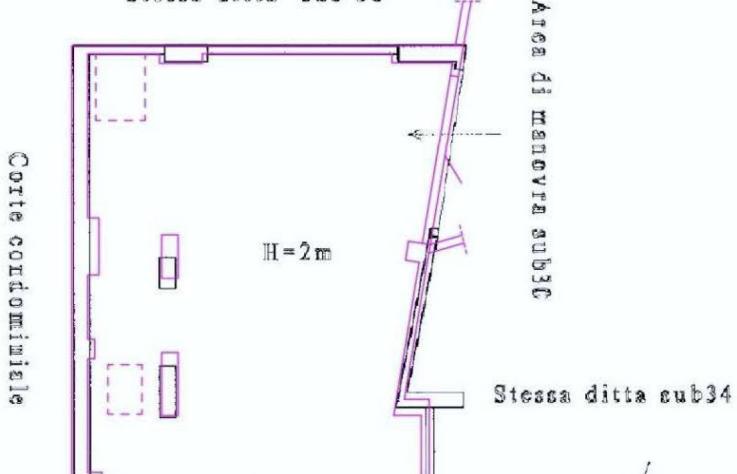
N. 5996

Scheda n. 1 Scala 1:100



Piano Seminterrato

Stessa ditta sub 36



Corte condominiale

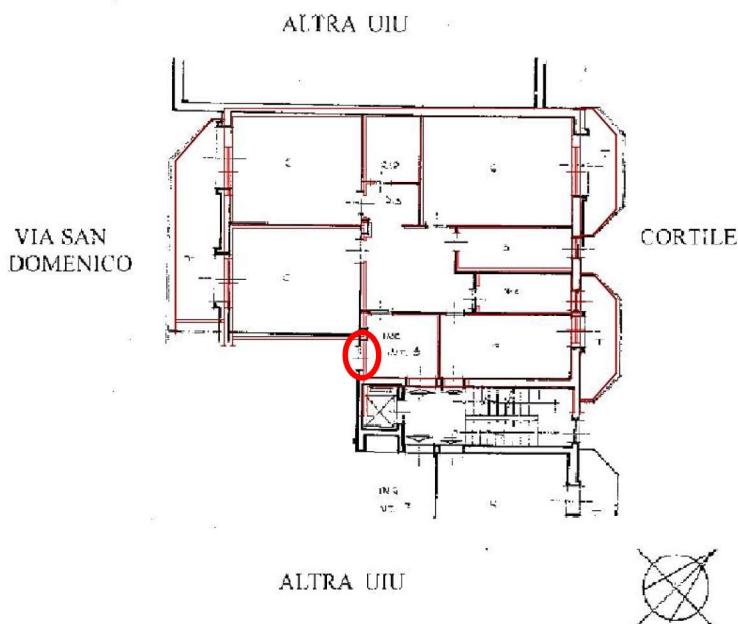
Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi (box auto) con planimetria catastale

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

Cartella n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° NA0015082 datata 09/01/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	civ. 18
Via San Domenico	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SOC	Paragallo Vincenzo
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particolare: 433	Geometri
Subalterno: 58	Prov. Napoli N. 2187

PLANO QUARTO  
INT. 8; H = 300



Sovrapp. rilievo stato dei luoghi (appartamento)  
con planimetria catastale (apertura cerchiata in rosso)

Tenuto conto inoltre che, entrambi gli immobili pignorati derivano da una maggiore consistenza il cui frazionamento è stato legittimato dalle

rispettive D.I.A. presentate al Comune di Napoli già specificate in risposta al quesito che precede, in definitiva si può affermare che entrambi i lotti sono pienamente legittimi sotto il profilo urbanistico edilizio.

### **Quesito n. 8)**

*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. .*

Tenuto conto di quanto precisato in risposta ai quesiti nn. 6 e 7, non vi sono illeciti edilizi da segnalare e quindi da sanare.

### **Quesito n. 9)**

*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 è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per i beni pignorati. L'appartamento, come già segnalato in risposta al quesito n. 3), è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica; il costo stimato per l'acquisizione del detto attestato è pari ad **Euro 500,00**.

### **Quesito n. 10)**

*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.*

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dallo scrivente è risultato che entrambi gli immobili non sono occupati da alcuno poiché il Lotto n. 1 è stato liberato da quanto in esso rinvenuto con l'accesso del 30.10.2020 e il Lotto n. 2 non è più occupato dalle persone rinvenute con l'accesso del 11.06.2018.

Allo stato, quindi, gli immobili sono nella totale e piena disponibilità del custode giudiziario già nominato.

### **Quesito n. 11)**

*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.*

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e non risulta altresì vi sia l'esistenza di diritti demaniali sui beni in questione.

### **Quesito n. 12)**

*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.

In base alle indagini effettuate non è risultato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo.

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE LOTTO N. 1 (BOX AUTO)

In base all'attestazione del 02.11.2020 (all. P) ricevuta dall'amministratore condominiale pro tempore, del "Condominio Parco Soleado – Fabbricato Ametista Via Nuova S. Rocco n. 95 NA", per l'immobile staggito è risultato quanto segue.

- L'importo mensile delle spese fisse di gestione ammonta a:

Euro 12,00 x oneri ordinari parti comuni;

Euro 22,00 x oneri ordinari fabbricato.

- Pertanto, allo stato, risultano le seguenti morosità negli ultimi due anni da considerare (2020/2021):

*Debito anno 2020*

Euro 12,00 x 12 mesi = Euro 144,00

Euro 22,00 x 12 mesi = Euro 264,00

Totale = Euro 408,00

*Debito anno 2021*

Euro 12,00 x 12 mesi = Euro 144,00

Euro 22,00 x 12 mesi = Euro 264,00

Totale = Euro 408,00

*Debito totale ultimi due anni 2020/2021*

**Euro 816,00.**

- Non sono state segnalate eventuali spese straordinarie già deliberate il cui relativo debito non fosse ancora scaduto.
- Al momento delle informazioni acquisite non risultavano intrapresi e/o in corso procedimenti giudiziari da parte del Condominio nei confronti
- 

**SITUAZIONE CONDOMINIALE LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)**

In base all'attestazione ricevuta a mezzo pec il 10.09.2021 (all. Q) dall'amministratore condominiale pro tempore, del "Condominio Parco Orchidea" per l'immobile staggito si può desumere quanto segue.

Dalla tabella "*Riparto del preventivo spese anno 2018*":

Per spese generali

millesimi 21,98    Euro 1.568,93

Per spese scale

millesimi 96,52    Euro 271,22

Per spese generali riscaldamento  
millesimi 21,29 Euro 38,32

per cui risulta per l'immobile in oggetto una quota mensile (spese ordinarie + riscaldamento) pari ad Euro 156,54 ovvero **l'importo annuo totale per le spese ordinarie + riscaldamento** ammonta a **Euro 1.878,48**

Alle spese ordinarie sopra determinate va aggiunta la **quota relativa al parcheggio** pari a Euro 18,00 mensili per un **importo annuo** totale che ammonta a **Euro 216,00**.

Tenuto conto che nell'attestazione ricevuta viene specificato che l'insoluto a carico ammonta a:

*Per quote insolute anno 2020 ordinarie e straordinarie in contenzioso*

Euro 4.182,85

*Per quote insolute ABC* Euro 100,32

**Totale Euro 4.283,17**

Pertanto, sebbene non sia stato fornito una diversa attestazione dall'amministrazione condominiale, si può ipotizzare con buona approssimazione che relativamente agli ultimi due anni (2020/2021) non sia inferiore a:

Per quote insoluto anno 2020

Per quote ordinarie anno 2021 Euro 1.878,48

Per parcheggio anno 2021 Euro 216,00

**Totale insoluto anni 2020/2021**

- Non sono state segnalate eventuali spese straordinarie già deliberate il cui relativo debito non fosse ancora scaduto.
- Al momento delle informazioni acquisite non risultavano intrapresi e/o in corso procedimenti giudiziari da parte del Condominio nei confronti

### **Quesito n. 13)**

*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.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, e gli immobili pignorati (v. all. M), sia di tutta la restante documentazione esaminata, non è risultato che per i cespiti di cui trattasi vi siano vincoli e/o oneri giuridici di alcun tipo (punti 1, 2, 3, 4 del presente quesito) che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Quesito n. 14)**

*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.

Per quanto attiene le informazioni concernenti questioni e/o gravami condominiali si rimanda a quanto già precisato in risposta al quesito n. 12.

### **Quesito n. 15)**

*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.*

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili pignorati l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. *Stima sintetico comparativa*
2. *Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto*

valori adeguati alle reali condizioni in cui le unità immobiliari si trovano al momento della stima.

### **CALCOLO DELLE CONSISTENZE**

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale***, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente (v. all. E) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al*

*lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI EN 15733/11 – “Servizi Agenzie Immobiliari”).

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo ( $C_{\text{cons}}$ ):**

- Stato di conservazione ottimo 1,05;
- Stato di conservazione buono 1,03;
- Stato di conservazione normale 1,00;
- Stato di conservazione scadente 0,95.

**Coefficiente di esposizione e vista ( $C_{\text{esp}}$ ):**

- Esterna panoramica 1,10;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90.

**Coefficiente di vetustà ( $C_{\text{vet}}$ ):**

- da 1 a 20 anni  
1,1 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,95 (scadente);
- da 20 a 40 anni  
1,05 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,90 (scadente);
- oltre 40 anni  
1,10 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,85 (scadente);

**LOTTO N. 1 (LOCALE GARAGE O BOX AUTO)****Immobile sito in Napoli alla Via Nuova S. Rocco a C. n. 62**

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> .]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> .]
1	Vano box auto	52,80	1	52,80
2	Vano ammezzato	51,00	0,5	25,50
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>104,00</b>		<b>78,00</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale del Lotto N. 1** in questione:

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 1**

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> .]
Superficie utile lorda (Box)	57,90
Superficie utile lorda (Vano ammezzato)	28,10
<b>Superficie Commerciale Totale in cifra tonda</b>	<b>86,00</b>

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 1**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Locale garage o box auto	<b>m<sup>2</sup> 104,00</b>	
		<b>m<sup>2</sup> 86,00</b>

= = =

**LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)****Immobile sito in Napoli alla Via S. Domenico n. 18**

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> .]
1	Ingresso	6,20
2	Disimpegno	15,00
3	Ripostiglio	4,90
4	Soggiorno	19,60
5	C. Letto 1	19,60
	C. Letto 2	22,30
	Cucina	11,30
	Bagno 1	5,50
	Bagno 2	6,10
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>110,00</b>

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa al balcone, applicando il coefficiente di omogeneizzazione, risulta:

## Consistenza Superfici Accessorie/ Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> .]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> .]
1	Balcone 1	12,50	0,33	4,12
2	Balcone 2	5,40	0,33	1,80
3	Balcone 3	5,40	0,33	1,80
<b>Totale superficie utile omogeneizzata in cifra tonda</b>		<b>36,00</b>		<b>8,00</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre

proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale del Lotto N. 2** in questione:

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 2**

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> .]
Superficie utile linda (Appartamento)	123,30
Superficie utile linda (Balconi)	3,00
<b>Superficie Commerciale Totale in cifra tonda</b>	<b>126,00</b>

**Consistenza Superficie Commerciale Lotto N. 1**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Appartamento + Pertinenze	m <sup>2</sup> 146,00	
		m <sup>2</sup> 126,00

= = =

**STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a m<sup>2</sup>. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari *de quo*, delle caratteristiche e della presenza di altre "abitazioni

*di tipo civile*" e "box auto" nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche del quartiere, delle tipologie edilizie in esso prevalenti, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Lo scrivente, inoltre, ha considerato anche lo specifico grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal quartiere in cui sono ubicati i beni staggiti.

Da tale indagine è emerso quanto segue.

### LOTTO N. 1 (LOCALE GARAGE O BOX AUTO)

Immobili residenziali di tipo civile (siti in Napoli - Zona Periferica: Frullone, Via San Rocco a C., Rione Lieti)

il prezzo a m<sup>2</sup>. in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.000,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 1.750,00/m<sup>2</sup>. (cfr. all. M).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (BOX AUTO) NAPOLI - Zona PERIFERICA (Frullone, Via S. Rocco, Rione Lieti)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> .)		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2021	Periferica	1.100,00	1.650,00	4,4	6,4
Borsino Immobiliare (Dicembre '21)	Periferica	1.006,00	1.673,00	3,6	6,0
Ag. Imm.ri Online	Periferica	1.250,00	1.750,00	4,2	6,7
Media Aritmetica (in c.t.)tra i valori min e max		1.119,00 ÷ 1.691,00		4,1 ÷ 6,4	
Quot. Parametriche di riferimento		1.405,00 €/m <sup>2</sup>		5,2 €/m <sup>2</sup>	

\*

### LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)

Immobili residenziali di tipo civile (siti in Napoli - Zona Centrale: Piazza Medaglie d'oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate)

il prezzo a m<sup>2</sup>. in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.044,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di Euro 1.950,00/m<sup>2</sup>. (cfr. all. M).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (ABITAZIONI CIVILI) NAPOLI - Zona CENTRALE (Piazza Medaglie d'oro, Via Clea, P.zza Quattro Giornate)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m <sup>2</sup> .)		Valori Locazione (Euro/m <sup>2</sup> .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2021	Centrale	2.800,00	4.300,00	7,5	11,4
Borsino Immobiliare (Dicembre '21)	Centrale	2.670,00	4.443,00	6,8	11,3
Ag. Imm.ri Online	Centrale	2.423,00	4.100,00	6,7	11,1
Media Aritmetica (in c.t.) tra i valori min e max		2.630,00 ÷ 4.280,00		7,0 ÷ 11,3	
Quot. Parametriche di riferimento		3.455,00 €/m <sup>2</sup>		9,1 €/m <sup>2</sup>	

\*

## CALCOLO DEL VALORE IMMOBILI

### LOTTO N. 1 (BOX AUTO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto dello stato in cui essa si trova, della possibilità di parcheggio per un auto, nonché i volumi delle compravendite immobiliari avvenute negli ultimi sei mesi in zona, che risentono ancora fortemente degli effetti di una crisi dovuta alla pandemia che ha investito tutti i settori economici e, quindi, anche quello del mercato immobiliare, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 900,00/m<sup>2</sup>.** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale.

Al fine di tenere conto dell'inevitabile disomogeneità dei beni comparabili il valore medio di mercato innanzi stabilito viene parametrato con i coefficienti di merito riportati a pag. 53.

Si applicano, pertanto, i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 1,03

- stato di vetustà = coeff. 1,00

per cui si ha:

$$1,03 \times 1,00 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = 930,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
m <sup>2</sup> . 86,00	Euro 930,00/m <sup>2</sup> .	Euro 80.000,00

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**Euro 80.000,00 (Euro ottantamila/00 in c.t.)**

#### STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

#### - CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti

immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per il box auto** pari a:

Euro 350,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 350,00 x 12 = Euro 4.200,00

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annuali netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%.

Tenendo presente che dai canoni di locazione annuali sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale di almeno il 25% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 4.200,00 x 25% = Euro 1.050,00

per cui sarà

R = Euro (4.200,00 – 1.050,00) = Euro 3.150,00

i = 0,035 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$V = \text{Euro } 3.150,00 / 0,035 = \text{Euro } 90.000,00$

Il valore di mercato del box auto, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**Euro 90.000,00 (Euro novantamila/00 in c.t.)**

#### MEDIA TRA I VALORI OTTENUTI CON LE DIFFERENTI STIME

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che meglio possa approssimare il più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (80.000,00 + 90.000,00) : 2

Valore medio = Euro 170.000,00 : 2 = Euro 85.000,00

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**LOTTO N. 1 – BOX AUTO**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00 in c.t.)**

== ==

Applicando la stessa metodologia di calcolo innanzi applicata per il Lotto n. 1, si determinerà il valore commerciale dell'immobile costituente il

#### **LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)**

**Valore medio di mercato** pari ad **Euro 4.100,00/m<sup>2</sup>**. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Applicando i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 1,03
- esposizione e vista = coeff. 1,00

- stato di vetustà = coeff. 1,00

per cui si ha:

$$1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 4.100,00 \text{ €/m}^2 = 4.220,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
<b>m<sup>2</sup>. 126,00</b>	<b>Euro 4.220,00/m<sup>2</sup>.</b>	<b>Euro 532.000,00</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**Euro 532.000,00 (Euro cinquecentotrentaduemila/00 in c.t.)**

#### STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

#### CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

**Canone di locazione mensile per l'appartamento** pari a Euro 1.500,00  
e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

$$\text{Euro } 1.500,00 \times 12 = \text{Euro } 18.000,00$$

essendo

**S** = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

$$= \text{Euro } 18.000,00 \times 25\% = \text{Euro } 4.500,00$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (18.000,00 - 4.500,00) = \text{Euro } 13.500,00$$

essendo in questo caso  $i = 0,025$ , sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 13.500,00 / 0,025 = \text{Euro } 540.000,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**Euro 540.000,00 (Euro cinquecentoquarantamila/00 in c.t.)**

#### MEDIA TRA I VALORI OTTENUTI CON LE DIFFERENTI STIME

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 =  $(532.000,00 + 540.000,00) : 2$

$$\text{Valore medio} = \text{Euro } 1.072.000,00 : 2 = \text{Euro } 536.000,00$$

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**LOTTO N. 2 - APPARTAMENTO**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

**Euro 536.000,00 (Euro cinquecentotrentaseimila/00 in c.t.)**

*I valori dei lotti, così come sono stati determinati, tengono conto dello stato dei luoghi, della situazione urbanistico edilizia delle u.i., nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si considerino i cespiti in questione perfettamente commerciabili nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.*

\*

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI  
DELL'ART. 568 DEL D.L 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

**Ai sensi della Legge 132/2015** il valore di mercato innanzi determinato per i beni pignorati dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Considerato che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- la superficie utili (o calpestabili), quelle non residenziali (accessori diretti e/o pertinenze) e quella commerciali (o lorde) degli immobili in questione;
- i valori unitari per metro quadro e i valori complessivi dei beni, si avrà:

**Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015**  
**LOTTO N. 1 (BOX AUTO)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	0,70
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,00
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,96
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>16,66</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;

- non vi sono oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale per cui il coefficiente di adeguamento è pari al 0,00%;
  - gli oneri stimati per l'adeguamento a norma degli impianti sono pari ad Euro 600,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,70%;
  - non vi sono oneri per l'attestazione di prestazione energetica perché esso non è richiesto per i box auto per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
  - l'immobile non è occupato né da alcuno ed è già nella piena disponibilità del custode giudiziario nominato, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
  - per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
  - allo stato gli oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni anteriori alla presente perizia ammontano complessivamente ad Euro 816,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,96%;
- di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **16,66 %**.

Dunque, il valore definitivo del box auto pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
85.000,00	16,66	71.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 1(BOX AUTO)** il valore finale pari a:

**Euro 71.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro settantunomila/00 in c.t.)**

**Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015****LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	0,09
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	0,13
4	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,09
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	1,19
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>16,50</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- gli oneri stimati per la regolarizzazione catastale (DOCFA) sono pari ad Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari al 0,09%;
- gli oneri stimati per l'adeguamento a norma degli impianti sono pari ad Euro 700,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,13%;
- gli oneri stimati per l'attestazione di prestazione energetica sono pari d Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,09%;
- l'immobile non è occupato né da alcuno ed è già nella piena disponibilità del custode giudiziario nominato, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

- allo stato gli oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni anteriori alla presente perizia ammontano complessivamente ad Euro 6.377,65 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 1,19%;  
di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **16,50 %**.

Dunque, il valore definitivo del box auto pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
536.000,00	16,50	448.000,00

per cui si può assumere, in definitiva, come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 2 (APPARTAMENTO)** il valore finale pari a:

**Euro 448.000,00 (in cifra tonda)**  
**(Euro quattrocentoquaranottomila/00 in c.t.)**

### **Quesito n. 16)**

*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 separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal presente quesito essendo stata pignorata la piena ed intera proprietà (quota 1/1) del compendio immobiliare.

### **Quesito n. 17)**

*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.*

**Quesito n. 18]**

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuata sui beni pignorati risulta ancora in elenco tra le formalità il verbale di pignoramento trascritto il 20.02.2012 ai nn. 4178/3192.

Tuttavia dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Tribunale di Napoli è risultato che la procedura esecutiva N. 1510/12 RGE, incardinata per la trascrizione di cui innanzi, risulta estinta perché dichiarata improcedibile il 18.12.2012.

\* \* \*

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

1. all. "A" Nota di trascriz. pign.to del 27.01.2017, nn. 2146/1603;
2. all. "B" Documentazione catastale (visure storiche imm.li, planimetrie, vax);
3. all. "C" Atto di compravendita notaio F. Russo Krauss del 19.12.2005;
4. all."D" Atto di compravendita notaio D. Falconio del 07.12.2007;

5. all. "E" Rilievi stato dei luoghi immobili pignorati ed elaborazioni;
6. all. "F" Rilievo fotografico stato dei luoghi imm.li pignorati;
7. all."G" Verbale delle operazioni peritali;
8. all. "H" Atto di compravendita notaio F. de Vivo del 03.04.1975;
9. all. "I" Atto di compravendita notaio D. Falconio del 14.02.2008;
10. all. "L" Atto di divisione notaio E. Alifano del 21.07.2006;
11. all. "M" Ispezioni Ipotecarie;
12. all. "N" Risposta UT di Napoli del 06.09.2021;
13. all. "O" Norme PRG – Tavole Zonizzazione;
14. all. "P" Attestato amm.ne condominiale "P.co Soleado" ;
15. all. "Q" Attestato amm.ne condominiale "P.co Orchidea";
16. all. "R" Fonti valutazioni immobiliari (Ag. dell'Entrate - OMI, Borsino Imm.re, annunci agenzie imm.ri online);

\* \* \*

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

*Napoli, 13 dicembre 2021*

In fede

L'esperto

*dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli*