



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Guglielmo MANERA

* * * *

Procedimento

N. 668/2018 R.G.E.

(riunito con Proc. N. 678/2018 R.G.E.)

promosso da: **Banca di Credito Popolare S.c.p.a.**

contro: *omissis*

* * *

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 16.03.2019 nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca di Credito Popolare S.c.p.a. contro *omissis*, in data 18.03.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .

Con il provvedimento innanzi menzionato era altresì nominato l'avv. Alessandra Feola quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

A seguito delle varie vicende processuali, l'udienza per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c., veniva più volte rinviata e, in ultimo, fissata per il giorno 14.11.2022.

I quesiti posti al sottoscritto dal G.E. sono quelli riportati nel verbale di "Conferimento Incarico" del 16.03.2019 esistente agli atti della procedura in epigrafe.

*

BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

"a) piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via San Giovanni de Matha n. 49/51, in catasto Sez. VIC, foglio 3, p.lla 680, sub 46, cat. A/2, vani 6;

b) locale garage sito in Napoli alla Via San Giovanni de Matha n. 49/51, in catasto Sez. VIC, foglio 3, p.lla 680, sub 70, cat. C/6".

*

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 17.07.2018 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 ai nn. **25497 – 19406** in data **20.09.2018**.

A favore: Banca di Credito Popolare S.c.p.a., C.F. 01241921210, con sede in Torre del Greco (NA).

Contro: *omissis*, quale proprietario per la quota di 1/1 del compendio immobiliare pignorato.

Il pignoramento riguarda la piena ed intera proprietà dei beni sopra descritti, 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 e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la loro 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 verbale di "Conferimento Incarico" 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

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Nella documentazione esistente agli atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. – Legge 3 agosto 1998 n. 302, risulta depositata la certificazione notarile redatta dall'avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), in data 28.09.2018 (all. B) attestante le consultazioni effettuate presso i registri del Catasto e della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché l'ispezione degli atti relativi e dei titoli di provenienza.

La certificazione di cui sopra si riferisce fino ai titoli che precedono il ventennio anteriore alla **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20.09.2018.**

Tuttavia, oltre la certificazione notarile innanzi richiamata, non risulta depositata dal creditore procedente alcuna documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie) concernente gli immobili oggetto di pignoramento, alla qual cosa ha provveduto l'esperto allegando alla presente relazione la documentazione rinvenuta.

A seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente, pertanto, la documentazione depositata in atti risulta idonea ma mancante dei documenti catastali.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita del 10.06.2010**, rep. 40970/7513 (all. C) rogato dalla dott.ssa Loredana Grimaldi, Notaio in Napoli, trascritto ai nn. 16626/10995 il 14.06.2010, per

acquisto fattone della piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) dalla società "GE:C.A.P. S.r.l.", con sede in Casalnuovo di Napoli (NA), C.F. 04929981217.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Risulta depositato in atti l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli concernente il debitore esecutato.

Da tale certificato risulta che *omissis*, già innanzi generalizzato, ha contratto matrimonio in data 02.006.2009 con *omissis* con l'annotazione marginale che segue:

"Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali".

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

Come riferito in risposta al quesito 1) che precede, esiste agli atti la certificazione notarile del 28.09.2018 redatta dall'avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) (v. all. **B**), alla quale ci si riporta integralmente per quanto attiene le informazioni richieste dal presente quesito, confermate in ogni caso dalle ispezioni ipotecarie effettuate

dall'esperto (all. D) relativamente all'elenco delle formalità gravanti sui cespiti pignorati.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato avv. Alessandra Feola, il giorno 29.04.2019 si recava presso il compendio pignorato per dare corso agli opportuni accertamenti peritali in loco.

Con tale sopralluogo si svolgevano e si concludevano regolarmente le attività peritali presso gli immobili pignorati, avendone effettuato i rilievi misurativi per la successiva redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. E) e per le ulteriori elaborazioni di confronto con la documentazione grafica rinvenuta dall'esperto presso gli Uffici competenti; venivano altresì eseguiti i rilievi fotografici (all. F) delle u.i. medesime.

Lo svolgimento delle operazioni peritali di cui sopra è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. G).

*

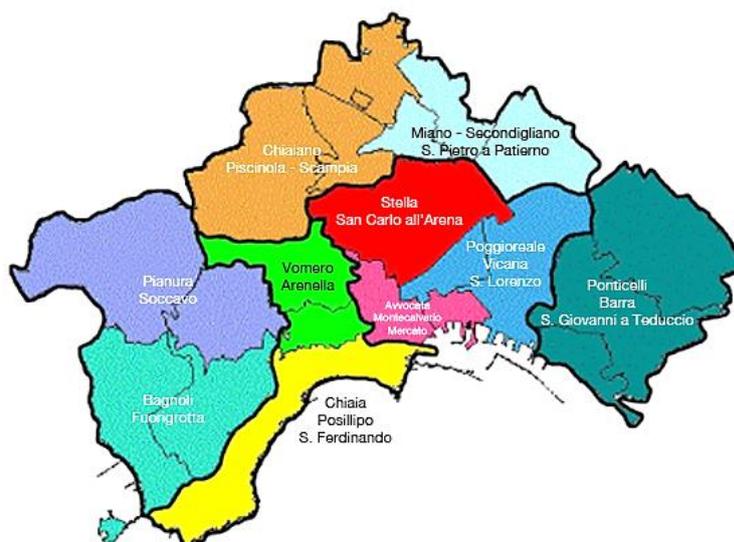
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare di cui trattasi è situato catastalmente nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, in zona semicentrale, nello storico quartiere della città denominato Vicaria anche se, più precisamente, esso fa parte del quartiere Poggioreale. Il quartiere Vicaria comprende il rione Vasto e una parte dell'Arenaccia; insieme ai quartieri San Lorenzo, Poggioreale e Zona Industriale, forma la IV Municipalità del detto Comune.



IV Municipalità del Comune di Napoli (indicata in rosso)

Il quartiere confina a nord con il quartiere San Carlo all'Arena (Via Don Bosco), a ovest con il quartiere San Lorenzo (Via Arenaccia, Corso Novara) e est e sud con il quartiere Poggioreale (Corso Malta, Via Giovanni Porzio, Corso Meridionale).



Mappa dei quartieri di Napoli

Storicamente la zona di cui trattasi nasce a seguito dell'istituzione dei quartieri di Napoli conseguente al "Risanamento" (intervento urbanistico che, verso la fine del 1800, mutò radicalmente e definitivamente il volto della gran parte dei quartieri storici della città, sostituendo quasi totalmente le preesistenze con nuovi edifici, nuove piazze, nuove strade).

In particolare, a seguito dell'espansione della città in direzione delle ex paludi di Poggioreale, la zona fu denominata San Lorenzo, mentre fu denominata quartiere Vicaria nuova, il Vasto e una parte dell'Arenaccia.

La vecchia Vicaria è, dunque, l'attuale quartiere San Lorenzo, mentre il quartiere ufficialmente denominato Vicaria è di origine relativamente recente. Il quartiere, sebbene decentrato, rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città di Napoli e la zona più orientale della stessa.

Il quartiere presenta un'estetica abbastanza omogenea che si rifà alle architetture tipiche napoletane che vanno dal 1800 fino a quelle a

quelle del secolo scorso che, in talune zone del quartiere medesimo, hanno avuto il sopravvento sulle urbanizzazioni precedenti.

La zona (molto prossima al Corso Malta e Via Arenaccia) è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo ed è molto trafficata da persone e mezzi; sono presenti nel quartiere uffici pubblici, scuole, svariate attività commerciali e di servizio, nonché mercatini all'aperto.

La zona in questione è agevolmente raggiungibile dalle altre zone della città sia mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea) sia su ferro (Tram e Metropolitane); le strade di collegamento tra il capoluogo ed i comuni limitrofi sono diverse e a scorrimento normale; facilmente raggiungibili sono la Stazione Centrale, le principali Autostrade A1 e A16 così come la Tangenziale di Napoli.



Prospetto principale su Via S. Giovanni De Matha angolo Traversa S. Giovanni De Matha del complesso edilizio "Parco Aldo Nigro" di cui fanno parte i beni staggiti

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le n.ro 2 distinte e autonome unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono entrambe site nel Comune di Napoli e sono già dotate di identificativi catastali esse, pertanto, rappresentano **n.ro 2 distinti lotti** e, come tali, potranno essere vendute.

L'esperto tuttavia ritiene di segnalare che, stante la tipologia e l'ubicazione reciproca degli immobili (appartamento e box auto facenti parte del medesimo complesso immobiliare), qualora il G.E. lo ritenesse opportuno, la vendita dei beni potrà avvenire anche costituendo un lotto unico, la qual cosa, a parere dello scrivente, non potrà che accrescere l'appetibilità commerciale dei beni medesimi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO)

Appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "*Parco Aldo Nigro*" ubicato in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n.ri 49/51 (ad angolo con Traversa San Giovanni De Matha), posto al piano 4° della scala B distinto dal numero interno 21/B con sovrastante lastrico solare posto al piano 5°; l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nella visura storica catastale.

L'immobile sulla scheda catastale risulta correttamente in ditta al debitore esecutato, già innanzi generalizzato, in qualità di pieno ed esclusivo proprietario della quota pari a 1/1.

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

***Sez. Urb. VIC, Foglio 3, P.Illa 680, Sub 46, Z.C. 8, Categ. A/2, Cl. 7,
Cons. 6 vani, Sup. Catast. Tot. 119 m², R.C. Euro 1.022,58.***

COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord*- con altra u.i. distinta con Sub 140 (proprietà aliena) e con pianerottolo di scala, *ad est* con altra u.i. distinta con Sub 42 (proprietà aliena), *a sud* con sottostante area cortilizia condominiale, *ad ovest* con altra u.i. distinta con Sub 49 (proprietà aliena).



Appartamento pignorato piano 4° indicato con freccia (affaccio su Via San Giovanni De Matha)

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO N. 2 (BOX AUTO)

Locale box auto facente parte del complesso immobiliare denominato "*Parco Aldo Nigro*" ubicato in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n.ri 49/51, al quale si accede dalla rampa che immette al piano seminterrato provenendo dalla Traversa San Giovanni De Matha, livello al quale è posto il locale box medesimo; l'indirizzo

riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nella visura storica catastale.

L'immobile sulla scheda catastale risulta correttamente in ditta al debitore esecutato *omissis*, già innanzi generalizzato, in qualità di pieno ed esclusivo proprietario della quota pari a 1/1.

Il locale box auto è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Sez. Urb. VIC, Foglio 3, P.Illa 680, Sub 70, Z.C. 8, Categ. C/6, Cl. 6, Cons. 20 m², Sup. Catast. Tot. 22 m², R.C. Euro 81,60.

COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord* con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra), *ad est* con altra u.i. distinta con Sub 107 (proprietà aliena), *a sud* con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra), *ad ovest* con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra).



Rampa d'immissione al piano seminterrato sul quale sono disposti i locali box auto del fabbricato

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali dei beni pignorati e le verifiche effettuate ne consentono la loro univoca identificazione.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Come già innanzi anticipato, entrambe le n.ro 2 distinte u.i. pignorate di cui trattasi fanno parte del fabbricato pluripiano condominiale costituente il complesso edilizio "Parco Aldo Nigro".

Tale complesso edilizio, costituito da un unico corpo di fabbrica, è servito da due distinte scale individuate come scala "A" e scala "B", ciascuna con autonomo androne di accesso.

Si precisa che l'androne della scala "A" è contraddistinto con il civico n. 51 di Via San Giovanni De Matha e l'androne della scala "B" è contraddistinto con il civico n. 49 della detta via; sempre dalla medesima via, inoltre, si ha accesso alla rampa che si immette al piano seminterrato sul quale sono disposti i locali box auto del fabbricato in oggetto. L'ingresso carrabile dalla rampa è munito di cancello in ferro azionato elettricamente; tale ingresso non è contraddistinto da alcun numero civico.

Il fabbricato nel suo insieme ha una forma in pianta pressoché rettangolare e i suoi lati maggiori si sviluppano secondo la direttrice Est – Ovest, parallela a Via San Giovanni De Matha, sul quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio.

Il fabbricato cui appartengono i beni staggiti si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre il piano terra ed il piano seminterrato; il fabbricato è munito di copertura piana e lastrico solare; esternamente al prospetto principale dell'edificio sono presenti aree cortilizie con verde attrezzato.

Lo stabile in questione è del tipo destinato ad “*abitazioni di tipo civile*” (Categ. A/2), con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per edifici di tipo residenziale.

La costruzione dell’attuale complesso immobiliare, benché derivante da una demolizione/ricostruzione di un vecchio complesso edilizio iniziata anteriormente al primo settembre 1967 e per il quale successivamente a tale epoca erano state realizzate opere di modifica intorno alla metà del 1980, è stata ultimata verso la fine del 2009: tale costruzione è stata realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai piani laterocementizi.



Vista area del fabbricato cui appartengono le u.i. pignorate

Le facciate esterne dell’edificio costituente il menzionato complesso sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e, nel loro insieme, si

presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; il complesso edilizio non è fornito di servizio di portierato e vi è impianto citofonico esterno; sia la scala "A" sia la scala "B" sono provviste di impianto ascensore.

LOTTO N. 1 (SUB 46 – appartamento con sovrastante lastrico solare)

Trattasi di *appartamento* destinato a "*civile abitazione*" posto al piano 4° della scala "B" distinto dal n.ro int. 21/B, con accesso dalla porta posta sulla destra, nell'angolo, per chi giunge sul pianerottolo dalla scala.

L'immobile *de quo*, avente in pianta una forma pressoché ad "L", si sviluppa secondo la direttrice Ovest-Est ed i suoi affacci sono rivolti sia sul lato Nord del fabbricato (lato retrostante) sia sul lato Sud del fabbricato (lato principale su Via San Giovanni De Matha).



Ingresso - soggiorno u.i. (piano 4°) e vista scala interna per accesso al piano 5°

Superata la porta d'ingresso blindata a singolo battente, rivestita esternamente con laminato effetto legno, si accede nell'appartamento che, attualmente, si sviluppa su due livelli e si compone degli ambienti appresso precisati.

- **Piano 4°**: ingresso – soggiorno, n.ro 2 vani adibiti a c. letto, n.ro 2 bagni, c. armadio e corridoio; della sua consistenza fa parte anche una balconata a livello che prospetta sul lato Sud del fabbricato.

- **Piano 5°** (originariamente sovrastante lastrico solare) ad esso si accede soltanto tramite scala interna dal piano 4°: cucina – soggiorno, bagno, vano deposito-ripostiglio, terrazzo (o lastrico solare residuo).



Vista esterna costruzione abusiva realizzata sul lastrico solare (piano 5°)

PRECISAZIONI:

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente, è necessario segnalare fin da ora che il manufatto presente al piano 5° ovvero i vani che insistono sul piano medesimo (con ciò intendendo tutta la

volumetria attualmente esistente) sono stati realizzati in violazione delle normative edilizie e, di conseguenza, tale superfetazione costituisce un abuso non sanabile in alcun modo.

*

Allo stato l'appartamento nel suo complesso è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione di tutti i vani è realizzata con identiche piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni (40 x 40); tutti i soffitti e le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per l'intera altezza o quasi; tutte le porte dei vani interni sono del tipo a scomparsa in legno tamburato; gli infissi delle varie aperture (finestre e balconi) sono in pvc effetto legno con vetrocamera munite esternamente di persiane in metallo; la copertura della superfetazione al piano 5° (tetto a doppia falda) è con travi in legno; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di buona qualità.

L'u.i. è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico, ed è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; l'alloggio di cui trattasi è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo e di impianto di condizionamento entrambi funzionanti, secondo quanto dichiarato dall'occupante l'immobile in occasione del sopralluogo.

Gli impianti di cui sopra sono verosimilmente a norma di legge anche se lo scrivente ritiene sia consigliabile una verifica da parte di tecnici specializzati e che, soltanto a seguito di tali verifiche, potrà essere stabilito il costo degli eventuali interventi per rendere funzionanti e a norma tutti o parte degli impianti medesimi.

Allo stato è possibile stimare soltanto un costo complessivo per la verifica di tutti gli impianti da parte di tecnici specializzati pari ad **Euro 300,00**.

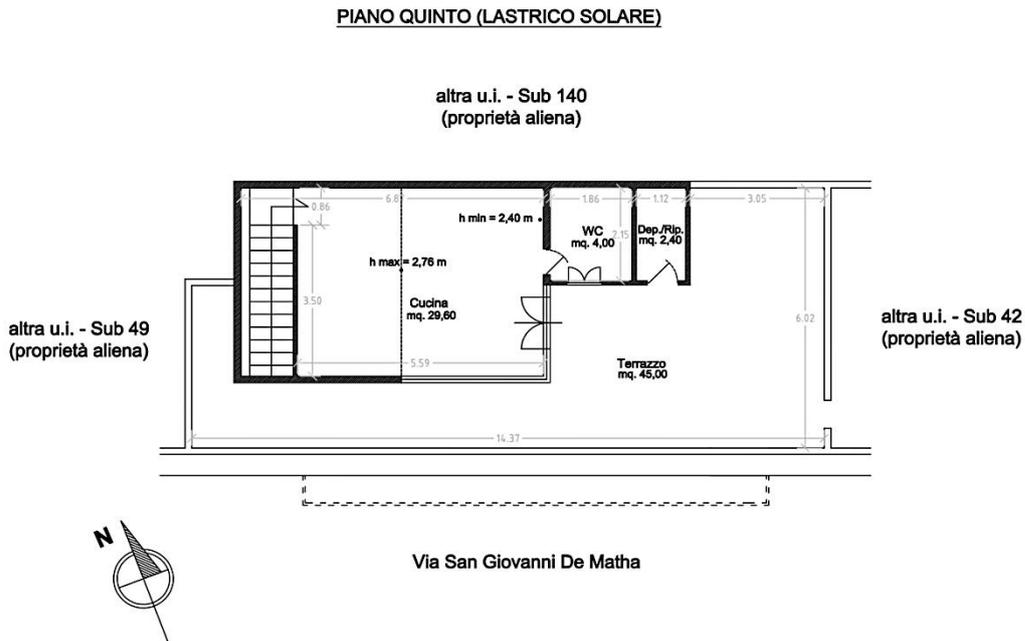
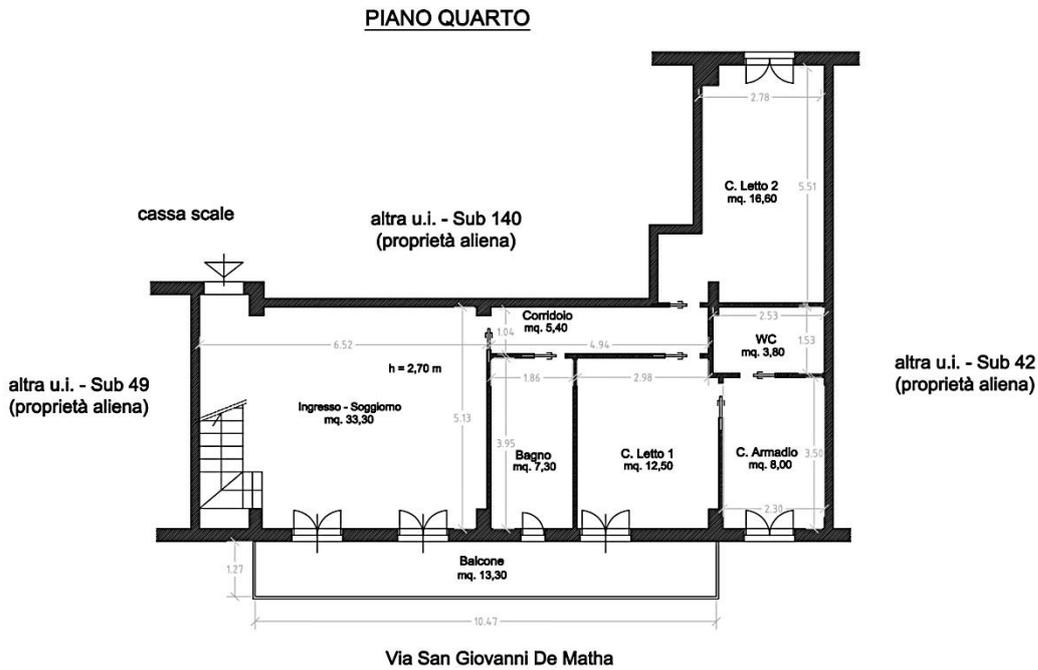
L'immobile de quo, infine, dovrebbe essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), sia per quanto riportato nell'atto di compravendita del 10.06.2010 (v. all. C) sia per quanto confermato dal debitore esecutato. Tuttavia, fino al momento della redazione della presente perizia, non è stata fornita copia del detto APE da parte del debitore. Il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 200,00**.

L'appartamento piano 4° (inclusa superfetazione piano 5°) si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile) complessiva di m². 125,00** circa, con **altezze libere di m. 2,70** (vani al piano 4°) e di **m. 2,76** (altezza max sotto trave nel vano cucina al piano 5°); la **superficie utile (o calpestabile) del balcone (p. 4°)** è pari a **m². 13,30** circa e quella attuale del **terrazzo (p. 5°)** è pari a **m². 45,00** circa.

L'esperto evidenzia che la superficie totale catastale di m². 119 indicata nella visura catastale non corrisponde a quanto da lui è stato rilevato e verificato (m². 125,00) poiché, ovviamente, essa non tiene conto, così come la planimetria catastale rinvenuta, dell'abuso realizzato e presente al piano 5° pertanto, il dato è solo apparentemente difforme.

Con il sopralluogo effettuato l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne dell'immobile oggetto di perizia si presentano in stato di conservazione e manutenzione buono.

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).



Planimetria stato dei luoghi **Lotto n. 1** (appartamento p. 4° con sovrastante lastrico solare p. 5°)

LOTTO N. 2 (SUB 70 – locale box auto)

Trattasi di *locale* destinato a *“box auto o autorimessa”* posto al piano S1 (contraddistinto col n. 19 nella planimetria catastale) e, più

precisamente, l'ultimo locale situato sulla sinistra ad angolo per chi entra nel corridoio di accesso ai box.

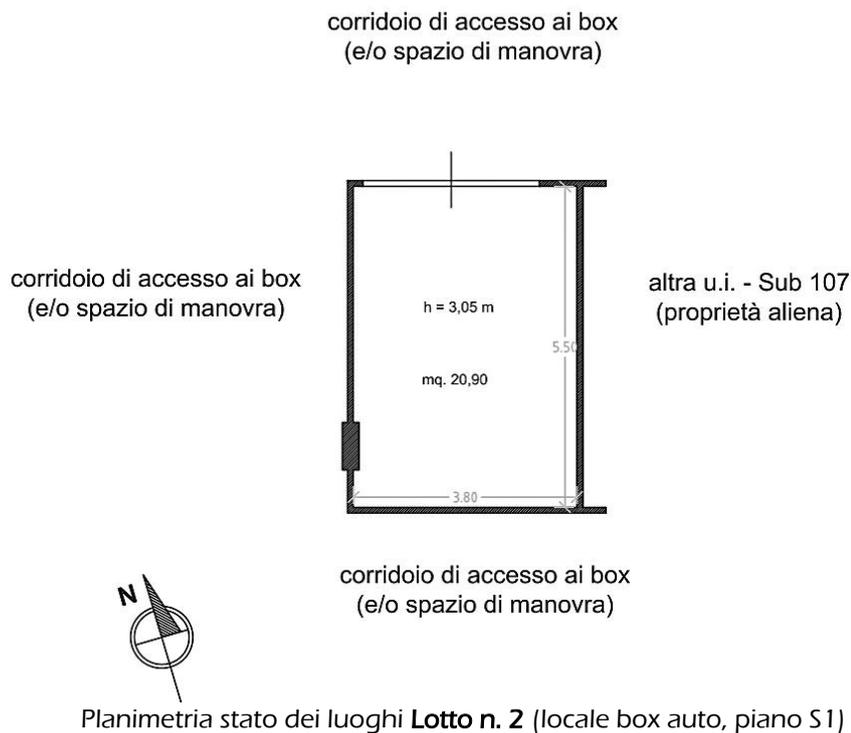
A tale piano interrato si arriva dalla rampa che si diparte dall'ingresso carrabile del complesso edilizio, di cui fa parte e sprovvisto di numero civico, posto a confine con Via San Giovanni De Matha.



Ingresso locale box auto

Il box auto ha in pianta una forma rettangolare, e la sua apertura è munita di serranda a doghe in metallo del tipo avvolgibile azionabile elettricamente; la pavimentazione del piano di calpestio è in cemento; le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Il locale è dotato soltanto dell'impianto elettrico la cui rispondenza alla normativa vigente non è stata possibile effettuare; il costo stimato per la verifica di tale impianto da parte di tecnici specializzati ammonta ad **Euro 100,00** circa oltre gli oneri per eventuali adeguamenti, qualora necessari.



Il locale **box auto** (o **autorimessa**) si sviluppa su una **superficie utile** (o **calpestabile**) di **m². 21,00** circa, con **altezza interna utile** di **m. 3,05** circa.

Con il sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto riscontrare che il box auto di cui trattasi non presenta particolari segnali di degrado se non quelli derivanti dall'uso che ne viene fatto; una volta liberato dei materiali in esso collocati, il locale risulterebbe immediatamente fruibile da parte di un eventuale aggiudicatario poiché esso si presenta complessivamente in stato di conservazione e manutenzione buono.

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.ti E ed F).

Tabella riepilogativa superfici stato dei luoghi (SUB 46)						
	N. Vano	Destinazione	Superf. Utili (mq.)	Totale Superf. Utili escluse pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili Accessorie/ Pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili incluse pertinenze (mq.)
Piano quarto	1	Ingresso - Soggiorno	33,30	89,30		
	2	Corridoio	5,40			
	3	Bagno	7,30			
	4	C. Letto 1	12,50			
	5	C. Letto 2	16,60			
	6	C. Armadio	8,00			
	7	W.C.	6,20			
Piano quinto (ex lastrico)	8	Cucina	29,60	36,00		
	9	W.C.	4,00			
	10	Dep.to/Ripost.	2,40			
Pertinenze	11	Balcone	13,30		58,30	
	12	Lastr. Sol. (Terrazzo eff.)	45,00			
				125,30		183,60

Superficie utile stato dei luoghi (SUB 70)			
Piano S1	13	Box Auto	20,90

Tabella riepilogativa superfici dello stato dei luoghi (Lotto n. 1 e Lotto n. 2)

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

I proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato sono quelli previsti dall'art. 1117 c.c.; in particolare all'articolo secondo "Precisazioni e riserve" del titolo di provenienza (v. all. C), al quale si rimanda integralmente per maggiori dettagli, sono dettagliate sia le parti comuni incluse sia quelle escluse.

Non è stato possibile acquisire informazioni di tipo condominiale poiché contattata dallo scrivente la vecchia amministrazione (quella cioè comunicata dal debitore all'esperto in occasione del sopralluogo

effettuato) ha dichiarato di non essere a conoscenza di chi fosse subentrato al suo posto.

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

I beni oggetto di pignoramento corrispondono ad un appartamento con sovrastante lastrico solare e locale box auto, pertanto, non si è reso necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica così come richiesto dal presente quesito.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

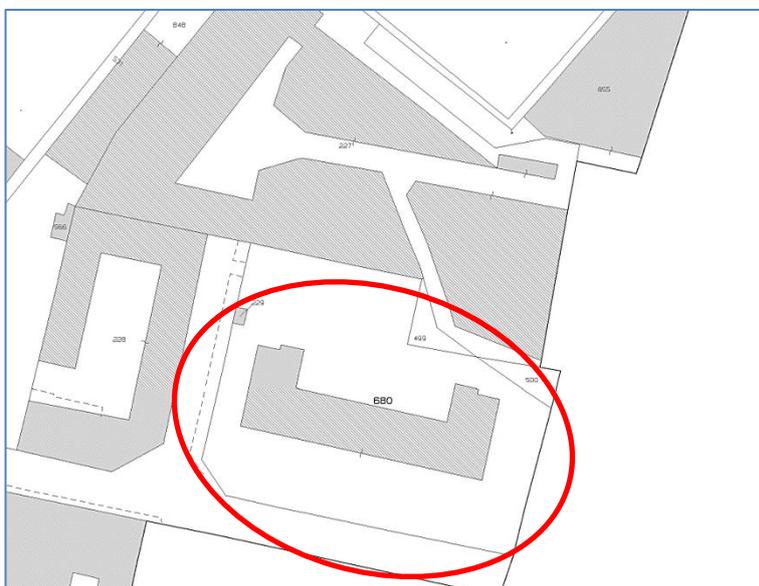
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Come innanzi precisato, i dati catastali del compendio immobiliare riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione iscritta ai nn. 25497/19406 il 20.09.2018 (v. all. **A**) consentono l'individuazione dei cespiti pignorati, e gli attuali identificativi catastali corrispondono esattamente con quelli che, all'epoca del pignoramento in oggetto, individuavano i beni immobili nonché con quelli riportati

nell'atto di compravendita per notaio dott.ssa Loredana Grimaldi del 10.06.2010 (v. all. C).

Si ribadisce, comunque, che diversamente dall'attualità l'immobile indicato in atti con il Sub 46 della P.Ila 680 del Fl. 3 identificava quale consistenza originaria l'appartamento al piano 4° con sovrastante lastrico solare (di proprietà ed uso esclusivo) al piano 5°, quest'ultimo privo di qualsiasi altra volumetria e/o vano abitabile, in altre parole, al piano 5° vi era soltanto un lastrico solare praticabile libero da qualsiasi manufatto, così come era originariamente e così come rappresentato anche graficamente nella planimetria allegata al titolo di provenienza (v. all. C) coincidente con quella rinvenuta al Catasto.

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le visure storiche, le planimetrie, gli elaborati planimetrici e l'estratto di mappa (vax) rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (all. H).



Stralcio estratto di mappa terreni Foglio 82, All. A, P.Ila 680 (Fabbricato cerchiato in rosso)

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni*

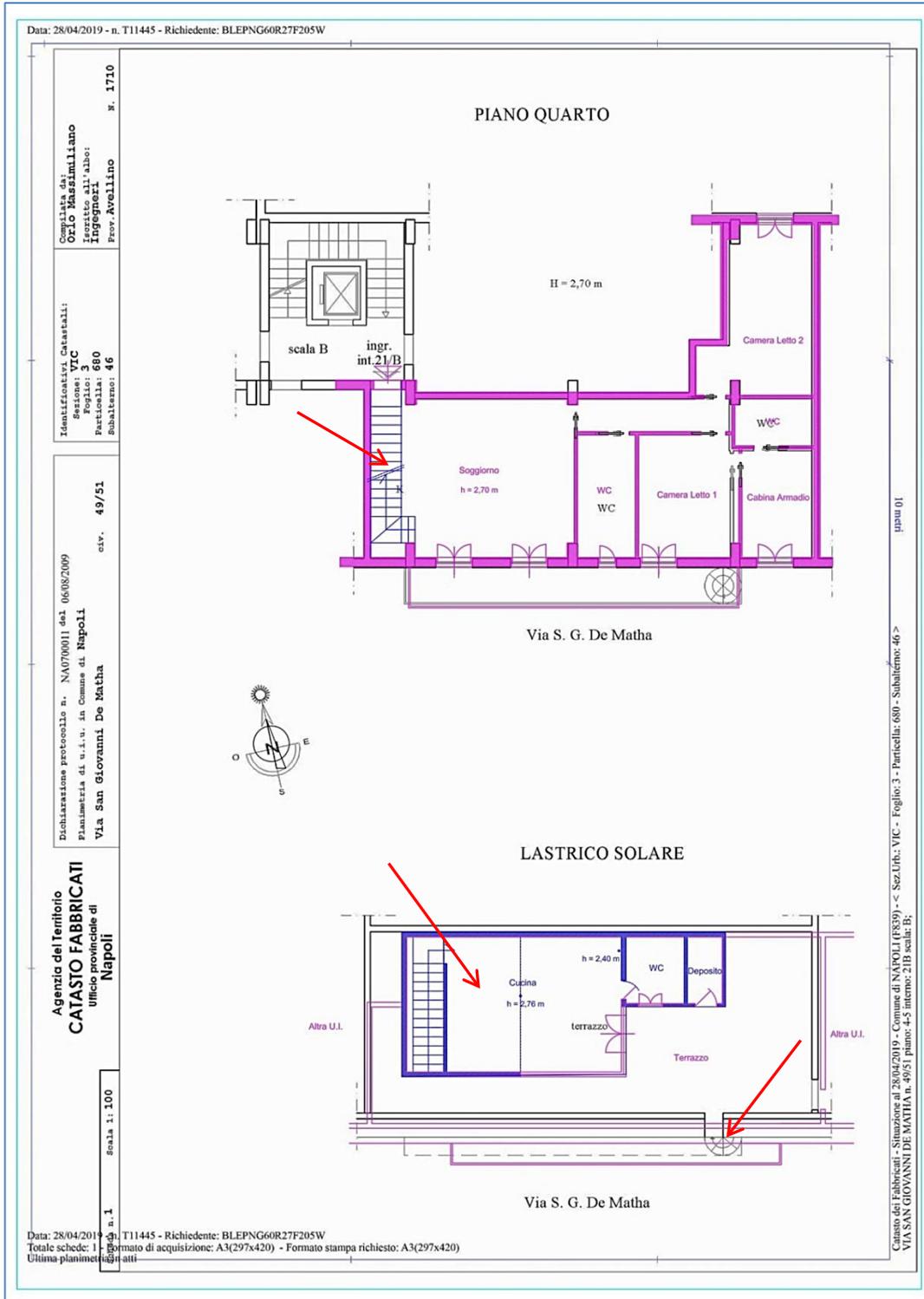
urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Come già è stato anticipato per quanto concerne il Lotto n. 1 (appartamento) sono state rilevate difformità riguardo al lastrico solare al piano 5°, stante la realizzazione del manufatto attualmente ivi presente.

Sebbene al piano 4° l'attuale distribuzione degli spazi interni dell'appartamento coincida con quella rappresentata nella planimetria catastale rinvenuta, in quest'ultima però va evidenziata l'assenza della scala interna, realizzata per accedere al lastrico sovrastante e nei vani su di esso realizzati mentre vi è rappresentata la scala esterna al balcone.

Tuttavia, nonostante siano intervenute le modifiche innanzi precisate che saranno ulteriormente descritte in risposta al successivo quesito 1) del paragrafo "E", la planimetria catastale rinvenuta e attualmente esistente agli atti del Catasto, consente di individuare univocamente l'u.i. pignorata.



Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi Lotto n. 1 con planimetria catastale (difformità indicate con freccia)

Lo scrivente, pertanto, ritenendo di non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, non ha ritenuto opportuno al momento procedere ad alcun aggiornamento.

Va comunque precisato che, in caso di assegnazione del cespite, per una corretta rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi la detta planimetria dovrà essere aggiornata (D.O.C.F.A.) con un costo stimato di complessivi **Euro 700,00** per i diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali e per le spese tecniche. Qualora il G.E. ritenesse necessario effettuare l'aggiornamento di cui sopra, lo scrivente resta fin da ora a Sua disposizione.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che entrambi i cespiti pignorati sono nel possesso ed occupati dal debitore esecutato e il suo nucleo familiare in forza dell'atto di compravendita del 10.06.2010 con il quale gli sono pervenuti.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Tenuto conto di quanto riportato nel quesito 1) che precede non sussiste la situazione contemplata dal presente quesito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Per il dettaglio sulla determinazione del valore locativo dei beni si rimanda a quanto sarà fornito in risposta del quesito 1) del paragrafo "G" della presente relazione.

Anticipando le conclusioni cui si perverrà (v. pagg. 48 e 50) si può assumere quanto segue.

Lotto n. 1 (appartamento)

Euro 900,00 / mese

Lotto n. 2 (box auto)

Euro 100,00 / mese

- D -

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale***

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali

potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto presso i competenti Uffici, e tenuto conto della documentazione rinvenuta nonché di quella presente in atti è risultato che, oltre alle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile (v. all. **B**) così come nelle ispezioni ipotecarie effettuate (v. all. **D**), non è stata rilevata l'esistenza di altre formalità successive alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.09.2018; anche dall'esame del titolo di provenienza dei beni oggetto di pignoramento non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile (all. **I**); dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o usi civici.

Si segnala però, come sarà meglio precisato in risposta del quesito **2**) del paragrafo "E" (regolarità urbanistica), che sull'immobile individuato dal Sub 46 (Lotto n. 1) grava ancora un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi emessa con Disposizione Dirigenziale n. 296/A il 14.07.2015 dal Comune di Napoli a causa delle accertate opere abusive realizzate sul lastrico solare.

*

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

A seguito delle indagini espletate dallo scrivente e in base a quanto dichiarato a verbale dal debitore (v. all. **G**), non è stato possibile accertare fino al momento della redazione della presente relazione a chi faccia capo l'eventuale amministrazione condominiale costituita per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui trattasi.

Allo stato, pertanto, non è possibile dichiarare se esistano, o meno, vincoli o oneri condominiali ancora insoluti.

Infatti, secondo quanto fu dichiarato dall'occupante l'immobile all'epoca del sopralluogo effettuato dall'esperto, vi era una morosità per l'ammontare di Euro 3.000,00 circa per la quale era in corso un piano di rientro. Fu altresì dichiarato che la quota mensile per le spese ordinarie per la manutenzione era pari ad Euro 80,00 .

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Tenuto conto di quanto fornito in risposta al quesito **2)** che precede, allo stato, non è possibile dare risposta al presente quesito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

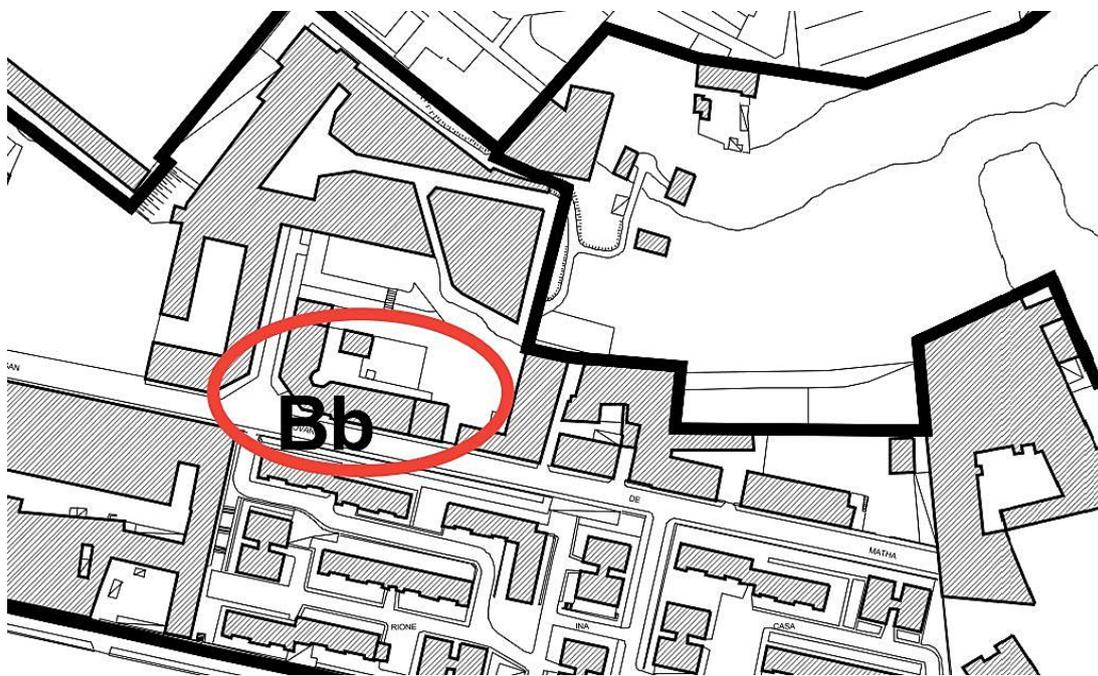
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del

1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicato il complesso edilizio in Via San Giovanni De Matha n. 49/51 ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "Bb" – Agglomerati urbani di espansione recente*, di cui all'art. 33 così come individuato nella Tav. 6 Foglio n. 8 (Zonizzazione) delle vigenti "Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte I e parte II" approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La Zona Urbanistica "Bb" identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra (all. I).



Stralcio Tav. 6, Fl. 8 PRG (Zonizzazione) – Fabbricato 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.

La destinazione d'uso dei cespiti, così come regolarmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali corrispondono rispettivamente alle **categorie A/2 e C/6**; con dette categorie si intendono le unità immobiliari che individuano rispettivamente **abitazioni di tipo civile** ed i **locali box auto o autorimesse** ed entrambe le categorie sono compatibili con quelle previste nello strumento urbanistico comunale.

*

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto fu realizzato a seguito della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di una più remota struttura edilizia la cui costruzione era iniziata anteriormente al 1°.09.1967 e per la quale, successivamente a tale epoca, furono realizzate le opere di modifica di cui alla *concessione edilizia n. 109* rilasciata dal Comune di Napoli il 02.07.1984 ed alla *concessione edilizia in sanatoria e variante n. 170* del 26.05.1986 (Pratica n. 346/81).

In seguito, la suddetta ristrutturazione edilizia con demolizione delle fabbriche esistenti e la costruzione dell'attuale complesso edilizio fu eseguita in virtù del *permesso di costruire n. 452* rilasciato dal detto Comune in data 25.07.2006 – Pratica n. 418/05.

Tale permesso n. 452/06 fu poi volturato alla Società GE.C.A.P. Srl (dante causa del debitore esecutato) col n. 724 in data 19.12.2006.

Fu inoltre presentata, ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01 – T.U. dell'Edilizia e s.m.i, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in

data 27.05.2009, prot. n. 2339 e in relazione alla quale non risulta notificata alcuna opposizione da parte del Comune.

In merito alle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità, agli Archivi del Comune di Napoli per il fabbricato di cui trattasi risultano esistere le *pratiche di agibilità n. 1/84 e n. 34/2010*.

Va segnalato che, di tutti i titoli innanzi specificati e richiamati, lo scrivente ha richiesto formalmente copie all'Ufficio Tecnico competente del Comune di Napoli ma degli stessi è stato possibile ricevere soltanto quanto viene allegato alla presente perizia così come altresì certificato all'Ufficio medesimo (all. L).

Si evidenzia altresì, fin da ora, che la documentazione visionata e/o ricevuta in copia concernente i menzionati titoli autorizzativi è risultata sprovvista di qualsiasi grafico ad essa allegato riguardante il fabbricato di cui fanno parte le u.i. staggite.

Pertanto, i successivi confronti compiuti dall'esperto per quanto concerne la legittimità urbanistica, o meno, dell'attuale stato dei luoghi degli immobili è stata possibile soltanto prendendo a riferimento dal punto di vista grafico le planimetrie catastali rinvenute degli immobili medesimi.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

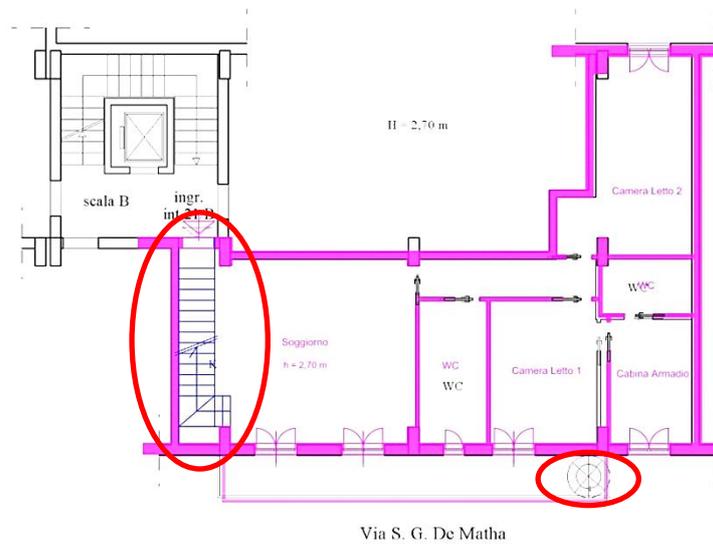
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Come è stato anticipato in risposta del quesito che precede, per stabilire se gli immobili pignorati risultino legittimi, o meno, rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati e rispetto alla normativa urbanistica vigente, in assenza dei grafici autorizzativi, l'esperto ha provveduto ad effettuare il confronto tra le planimetrie catastali rinvenute (acquisite agli atti del Catasto Fabbricati in data 06.08.2009 e coincidenti esattamente con quelle allegare al titolo di provenienza del 10.06.2010, con il quale i beni sono pervenuti all'esecutato) ed i rilievi planimetrici realizzati in loco a seguito del sopralluogo.

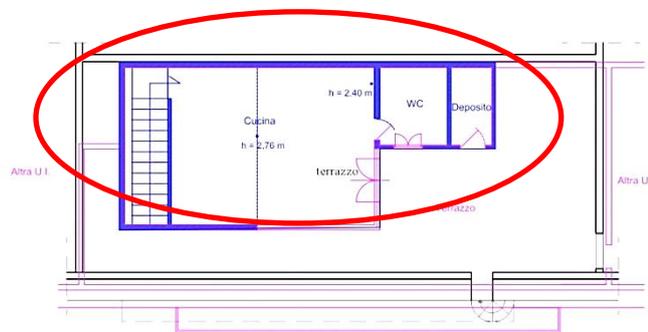
Da tale confronto, l'esperto ha potuto constatare che, successivamente all'acquisto avvenuto il 10.06.2010, **soltanto il Lotto n. 1 (Sub 46 – appartamento con sovrastante lastrico)** presenta delle modifiche in violazione delle normative edilizie perché realizzate in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo e certamente in difformità dei titoli autorizzativi rilasciati, configurando perciò **opere abusivamente realizzate e non suscettibili di sanatoria.**

Le modifiche rilevate sul Lotto n. 1 corrispondenti ad opere abusivamente realizzate sono le seguenti:

PIANO QUARTO



LASTRICO SOLARE



Via S. G. De Matha

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi su planimetria catastale (modifiche cerchiare in rosso)

- realizzazione della scala interna per il collegamento tra il piano 4° (appartamento) e il piano 5° (lastrico solare sovrastante) con conseguente parziale apertura del solaio comune ai detti piani;
- realizzazione, al piano 5°, di una veranda adibita a cucina con chiusura su due lati in pvc e vetro con annessi n.ro 2 piccoli vani (bagno

e ripostiglio/deposito) della superficie complessiva di m². 40,00 circa, costruita in muratura e legno con copertura a doppia falda inclinata ed altezza max sotto trave di m. 2,76; il tutto risulta rifinito ed abitabile (per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si faccia riferimento alle planimetrie redatte dallo scrivente ed i rilievi fotografici effettuati – v. all.ti E ed F);

➤ eliminazione dell'originaria scala di collegamento tra l'appartamento e il sovrastante lastrico posizionata sul balcone del piano 4° per quanto graficamente riportato nella planimetria catastale.

Dunque le modifiche rilevate hanno trasformato il lastrico con relativo aumento di volumetria dell'originario appartamento e, come già precisato, **le opere tutte rappresentano abusi edilizi non sanabili.**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso i competenti Uffici Servizio Antiabusivismo e Condonò Edilizio del Comune di Napoli, d'altra parte, l'impossibilità di sanare gli abusi riscontrati è stata confermata dal contenuto degli atti amministrativi rinvenuti e che, qui di seguito, vengono elencati:

- *Disposizione Dirigenziale n. 326/1 del 06.06.2013* con la quale veniva ordinato al responsabile delle opere abusivamente eseguite, *omissis*, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza in questione;

- *Disposizione Dirigenziale n. 163/1 del 27/05/2014* con la quale si disponeva l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e della loro area di sedime – lastrico solare sovrastante l'appartamento del 4° piano – int. 21/B, stante l'inottemperanza del ripristino dello stato dei luoghi;

- *Disposizione Dirigenziale n. 296/A del 14/07/2015* con la quale, ritenuto che l'abuso edilizio realizzato dovesse essere sanzionato ai sensi dell'art. 33 DPR 380/01 come "nuova costruzione", venivano annullate le disposizioni dirigenziali di cui ai precedenti punti e si ordinava nuovamente il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi ai sensi dell'art. 33 DPR 380/01 entro 30 giorni dalla notifica del presente atto e che, in mancanza, si provvedeva d'ufficio a spese del responsabile;

- *Nota U.O.A.S.A.E. del 08/03/2011* con la quale si comunicava agli Enti in indirizzo l'esito del sopralluogo effettuato in data 08.03.2011 dagli agenti di polizia locale dell'U.O.A.S.A.E.;

- Stralcio planimetrico con ubicazione dell'immobile sul quale sono state rilevate le opere abusive.

Dall'esame della documentazione innanzi elencata, quindi, si evince che, benché ordinato dal Comune di Napoli in data 14.07.2015 con la D.D. n. 296/A, il ripristino dello stato dei luoghi non è mai stato eseguito e, quindi, l'ordinanza resta ancora pendente.

In ogni caso a seguito delle indagini effettuate dall'esperto, gli è stato certificato dal competente Ufficio che altresì non risultano presentate istanze di condono edilizio di cui alle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 né a nome dell'attuale proprietario né di altri.

Copia della documentazione rinvenuta e sopra menzionata si allega alla presente perizia (all. M).

In base a quanto sopra specificato gli abusi realizzati non possono essere sanabili ai sensi della normativa vigente e, pertanto, l'unico modo per restituire la legittimità urbanistica dell'immobile in questione è provvedere al ripristino dello stato dei luoghi rendendolo conforme alla planimetria catastale del Sub 46 esistente che, si ribadisce, allo stato

rappresenta l'unico documento grafico rinvenibile e raffigurante la consistenza dell'immobile prima delle modifiche realizzate.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Considerato che i lavori da effettuarsi per il ripristino dello stato dei luoghi richiedono la totale demolizione della veranda, l'eliminazione della scala interna, la riallocazione della scala esterna, il risanamento del solaio tra piano 4° e piano 5°, il rifacimento della parte impiantistica interessata dai lavori medesimi, il loro costo complessivo, comprensivo di trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, spese tecniche, oneri amministrativi, etc. è stimato pari ad **Euro 35.000,00** circa.

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

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

Nella procedura di cui trattasi non sussiste la situazione contemplata dal quesito in questione

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Il compendio pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari (appartamento con lastrico solare e box auto) già catastalmente individuate e identificate in maniera univoca dai rispettivi subalterni e, pertanto, le suddette u.i. costituiscono **N.ro 2 Lotti distinti** e come tali potranno essere vendute.

In ogni caso, come è stato già segnalato, qualora il G.E. lo ritenesse opportuno, la vendita dei beni potrà avvenire anche costituendo un lotto unico, in quanto, a parere dello scrivente, ciò non potrà che accrescere l'appetibilità commerciale dei beni medesimi.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo stata pignorata l'intera proprietà degli immobili.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili 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 l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

A) 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 della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie quotate 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 le superfici misurate, con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati i seguenti coefficienti.

Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo (C_{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_{esp}):

- Esterna panoramica 1,15;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90

Coefficiente di vetustà (C_{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 (APPARTAMENTO CON SOVRASTANTE LASTRICO
INDIVIDUATO DAL SUB 46)**

Immobile sito in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n. 49/51

Le Superfici Utili (o Calpestabili) degli ambienti costituenti l'immobile (inclusa l'attuale veranda) indicate nella planimetria redatta dallo scrivente (v. all. E) sono le seguenti:

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]
1	Ingresso – Soggiorno (p. 4°)	33,30
2	Corridoio (p. 4°)	5,40
3	Bagno (p. 4°)	7,30
4	C. letto 1 (p. 4°)	12,50
5	C. letto 2 (p. 4°)	16,60
6	C. Armadio (p. 4°)	8,00
7	W.C. (p. 4°)	6,20
8	Cucina (p. 5°)	29,60
9	W.C. (p. 5°)	4,00
10	Dep.to/ Ripost. (p. 5°)	2,40
Totale superficie utile (in c.t.)		125,00

Per quanto attiene alla superficie delle pertinenze esclusive di ornamento relative al balcone (p. 4°) e al terrazzo (p. 5°), applicando i coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

Consistenza Superfici Accessorie/ Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m ² .]
1	Balcone (p. 4°)	13,30	0,33	4,40
2	Terrazzo (p. 5°)	45,00	0,33	14,85
Totale superficie utile (in c.t.)		58,30		19,00

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 ² .]
Superficie utile lorda (Appartamento p. 4°-5°)	138,60
Superficie utile lorda (Balcone/terrazzo p. 4°-5°)	19,00
Superficie Commerciale Totale (in c.t.)	158,00

Consistenza Superfici Lotto N. 1

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Appartamento + Pertinenze (p. 4°-5°)	m ² 183,00	
		m ² 158,00

*

LOTTO N. 2 (BOX AUTO INDIVIDUATO DAL SUB 70)

Immobile sito in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n. 49/51

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

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]
1	Vano box auto	20,90
Totale superficie utile (in c.t.)		21,00

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 ² .]
Superficie utile lorda (box auto)	22,80
Superficie Commerciale Totale (in c.t.)	23,00

Consistenza Superfici Lotto N. 2

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Locale box auto	m ² 21,00	
		m ² 23,00

= = =

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 m². 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 è ubicata l’unità immobiliare *de quo*, delle caratteristiche e della

presenza di altri immobili a destinazione abitativa 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 tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto nel quartiere in cui è ubicato il bene staggito.

Da tale indagine è emerso quanto segue.

LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO)

IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO CIVILE (SITI IN NAPOLI - ZONA SEMIPERIFERICA: Zona Industriale, Poggioreale Nord)

il prezzo a m². in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.485,00/m² ad un massimo di Euro 2.700,00/m². (cfr. all. N).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (abitazioni di tipo civile) NAPOLI - ZONA SEMIPERIFERICA (Zona Industriale – Poggioreale Nord)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m ² .)		Valori Locazione (Euro/m ² .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. I sem 2022	Semiperiferica	1.400,00	2.100,00	4,1	6,1
Borsino Immobiliare (Novembre '22)	Semiperiferica	1.529,00	2.549,00	3,9	6,4
Ag. Imm.ri Online	Semiperiferica	1.980,00	2.435,00	4,2	6,6
Media Aritmetica (in c.t.) tra i valori min e max		1.636,00 ÷ 2.361,00		4,1 ÷ 6,4	
Quot. Parametriche di riferimento		2.000,00 €/m²		5,6 €/m²	

LOTTO N. 2 (BOX AUTO)**IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO CIVILE (SITI IN NAPOLI - ZONA SEMIPERIFERICA: Zona Industriale, Poggioreale Nord)**

il prezzo a m². in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.044,00/m² ad un massimo di Euro 1.950,00/m². (cfr. all. M).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (Box Auto) PORTICI - ZONA CENTRALE (Centro- Via Diaz, Via Liberta`, Via L. Da Vinci)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m ² .)		Valori Locazione (Euro/m ² .)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. II sem 2021	Semiperiferica	780,00	1.200,00	4,1	6,1
Borsino Immobiliare (Novembre '22)	Semiperiferica	810,00	1.342,00	2,9	4,8
Ag. Imm.ri Online	Semiperiferica	1.100,00	1.800,00	3,8	5,9
Media Aritmetica (in c.t.) tra i valori min e max		897,00 ÷ 1.447,00		3,6 ÷ 5,6	
Quot. Parametriche di riferimento		1.172,00 €/m²		4,6 €/m²	

CALCOLO DEL VALORE IMMOBILI**LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO CON LASTRICO SOLARE)**

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 (e quindi della maggiore appetibilità associando la vendita al Lotto n. 2), nonché delle compravendite immobiliari avvenute negli ultimi sei mesi in zona, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 1.800,00/m²**. 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 pagg. 41/42.

Si applicano, pertanto, i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 1,03
- esposizione mista = coeff. 1,00;
- stato di vetustà = coeff. 1,10

per cui si ha:

$$1,03 \times 1,00 \times 1,10 \times 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 2.040,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in c.t.)
m ² . 158,00	Euro 2.040,00/m ² .	Euro 322.000,00

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

Euro 322.000,00 (Euro trecentoventiduemila/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

Superficie Utile Totale = 183,00 m².

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 fonti di rilevazione 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 l'immobile pari a:**

Euro 900,00

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

Euro 900,00 x 12 = Euro 10.800,00

Calcolo del valore dell'immobile

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 annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 2,8%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale di almeno il 20% 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:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 10.800,00 \times 20\% = \text{Euro } 2.160,00$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (10.800,00 - 2.160,00) = \text{Euro } 8.640,00$$

$i = 0,028$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 8.640,00 / 0,028 = \text{Euro } 308.571,43$$

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

Euro 308.000,00 (Euro trecentottomila/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:

$$(\text{Valore stima sintetico comparativa} + \text{Valore stima capitalizzazione del} \\ \text{canone di locazione desunto}) : 2 = (322.000,00 + 308.000,00) : 2$$

$$\text{Valore medio} = \text{Euro } 630.000,00 : 2 = \text{Euro } 315.000,00$$

per cui si può assumere in definitiva come valore di mercato dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto n. 1 – Appartamento – Sub 46**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

Euro 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00 in c.t.)

====

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

LOTTO N. 2 (Box Auto)

Valore medio di mercato pari ad Euro 1.900,00/m². di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale (Ragguagliata)	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in c.t.)
m². 23,00	Euro 1.200,00/m².	Euro 28.000,00

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

Euro 28.000,00 (Euro ventottomila/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'immobile pari a Euro 100,00
e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 100,00 x 12 = Euro 1.200,00

essendo

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$
 $= \text{Euro } 1.200,00 \times 20\% = \text{Euro } 240,00$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (1.200,00 - 240,00) = \text{Euro } 960,00$

$i = 0,028$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$V = \text{Euro } 960,00 / 0,028 = \text{Euro } 34.285,71$

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 34.000,00 (Euro trentaquattromila/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 = (28.000,00 + 34.000,00) : 2

Valore medio = Euro 62.000,00 : 2 = Euro 31.000,00

per cui si può assumere in definitiva come valore di mercato dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto N. 2 – Box Auto – Sub 70**) perfettamente commerciabile un valore pari a:

Euro 31.000,00 (Euro trentunomila/00 in c.t.)

I valori dei lotti, così come sono stati determinati, tengono conto dello stato dei luoghi 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 i valori di mercato innanzi determinati per i beni pignorati dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- le superfici utili (o calpestabili), quelle non residenziali (accessori diretti e/o pertinenze) e quelle 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 (Appartamento – Sub 46)

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (lavori di ripristino stato dei luoghi)	11,59
3	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento a norma impianti	0,10
4	Attestato di Prestazione Energetica	0,06
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
Totale percentuale di adeguamento		21,75

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- per regolarizzare urbanisticamente l'immobile (lavori di ripristino stato dei luoghi), per la presentazione della CILA, del DOCFA, etc. gli oneri stimati complessivi non sono inferiori ad Euro 35.700,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 11,59%;
- gli oneri stimati per le verifiche dell'impianto elettrico se sia a norma sono pari ad Euro 300,00 circa; non vi sono oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile, dignitoso e fruibile per cui il coefficiente di adeguamento complessivo è pari allo 0,10%;
- gli oneri stimati per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile sono pari ad Euro 200,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,06%;
- l'immobile è occupato dal debitore esecutato per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- 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 non è stato possibile stabilire se vi siano, o meno, oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è stato posto pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **21,75%**.

Pertanto, dopo gli opportuni adeguamenti, il **valore definitivo dell'appartamento pignorato LOTTO N. 1** risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in c.t. (Euro)
308.000,00	21,75	241.000,00

per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 1 (Appartamento - Sub 46)** il valore finale pari a:

Euro 241.000,00 in c.t.

(Euro duecentoquarantunomila/00 in c.t.)

*

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO N. 2 (Box Auto)

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione immobile	0,00
4	Attestato di Prestazione Energetica	0,00
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,00
Totale percentuale di adeguamento		10,00

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- non vi sono oneri per la regolarizzazione urbanistica per cui il coefficiente di adeguamento è pari a 0,00%;

- non vi sono oneri stimati per rendere l'immobile abitabile, dignitoso e fruibile (stato d'uso e di manutenzione) per cui il coefficiente di adeguamento complessivo è pari allo 0,00%;
- non vi sono oneri stimati per l'attestazione di prestazione energetica per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- l'immobile è occupato dal debitore esecutato per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- 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 non è stato possibile stabilire se vi siano, o meno, oneri condominiali insoluti per cui il coefficiente di adeguamento è stato posto pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **10,00%**.

Pertanto, dopo gli opportuni adeguamenti, il valore definitivo del **locale box auto pignorato LOTTO N. 2** risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in c.t. (Euro)
31.000,00	10,00	28.000,00

per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO N. 2 (Box Auto – Sub 70)** il valore finale pari a:

Euro 28.000,00 in c.t.
(Euro ventottomila/00 in c.t.)

* *

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Per quanto riguarda le spese stimate per il ripristino del Lotto n. 1 (Sub 46) si rimanda a quanto fornito in risposta dei quesiti del paragrafo "E", mentre per il valore finale del bene al netto delle decurtazioni si rimanda la paragrafo che precede.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione

* * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" – Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento nn. 25497/19406 del 20.09.2018;
2. all. "B" – Certificazione notarile ex art. 567, c. 2cpc;
3. all. "C" – Atto di compravendita Notaio L. Grimaldi del 10.06.2010;
4. all. "D" – Ispezioni ipotecarie;

5. all. "E" – Planimetrie stato dei luoghi imm.li pignorati ed elaborazioni;
6. all. "F" – Rilievo fotografico stato dei luoghi imm.li pignorati;
7. all. "G" – Verbale delle operazioni peritali;
8. all. "H" – Doc.ne rilasciata dall'Ag. del Territorio di Napoli (Catasto):
visure, planimetrie, elaborati plan., vax;
9. all. "I" – Zonizzazione PRG (Tav. 6, Foglio 8);
10. all. "L" – Doc.ne rinvenuta titoli abilitativi con certificazione ril.
dall'UT Comune di Napoli;
11. all. "M" – Doc.ne ril. dal Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio
del Comune di Napoli;
12. all. "N" - Fonti valutazioni immobiliari (Ag. dell'Entrate - OMI,
annunci agenzie imm.ri, borsino imm.re);

*

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, 07 novembre 2022

In fede

L'esperto

dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli