

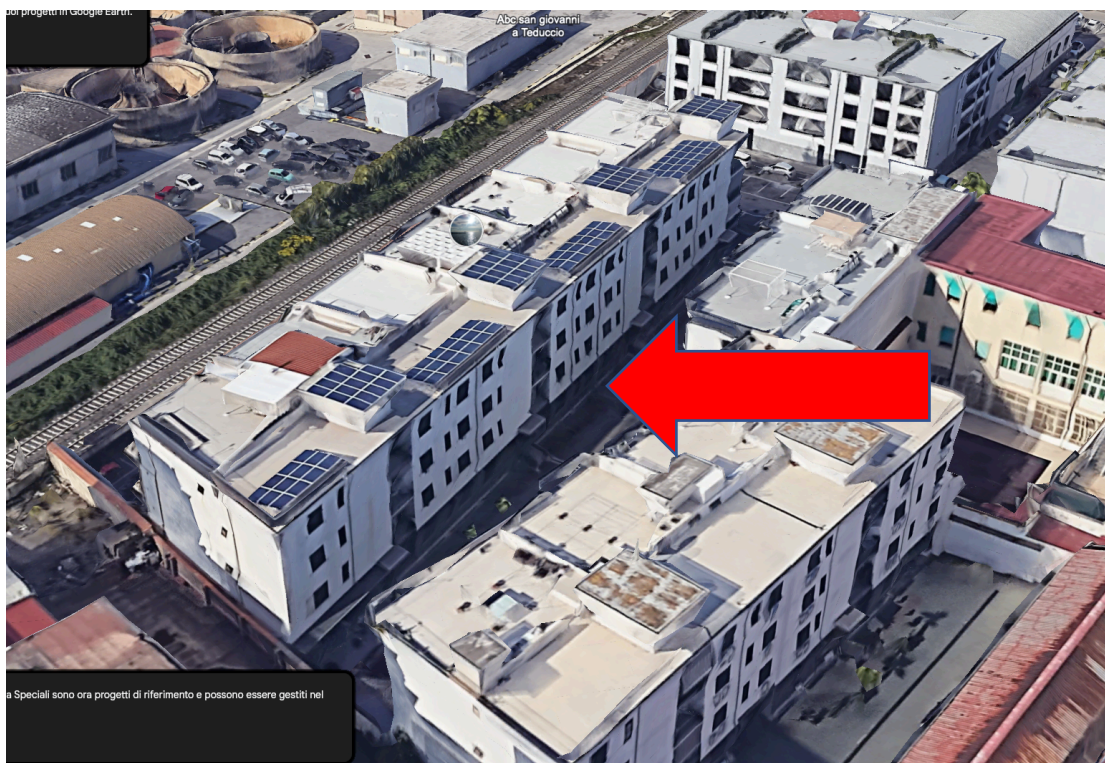
TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott.ssa Martano

Procedimento esecutivo immobiliare 417/2024._R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura
promossa da “**INTRUM ITALY contro *******”



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Immobile 1: Alloggio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17.

Immobile 2: Garage sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 86.

| | |
|-------------------------------|------------|
| PREMESSA | pag. 2 |
| 1. RISPOSTA AI QUESITI | pag. 2- 51 |
| 2. CONCLUSIONI | pag.. 51 |

PREMESSA.

In data 05/09/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava telematicamente il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE GIUDICE

DOTT.SSA MARTANO

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente
incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

Quesito 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 e spropriati, 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.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dal certificato del Notaio _\$\$_\$_\$ di Perugia presente nel fascicolo telematico, si può precisare che la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito al primo atto ultraventennale, riporta infatti l'atto di fusione delle società del Notaio _°°_°_°_ del 30/12/1991 rep. 230161.

Va precisato che nel certificato del Notaio _\$_\$\$_\$_\$ vengono riportate le seguenti formalità rispettivamente per i beni staggiti:

- 1.)Iscrizione del 06/07/2015 ai nn. 15401/2057 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2.)Trascrizione del 30/06/2024 ai nn. 23312/18071 Verbale di pignoramento contro ***** ed a favore di Credit Agricole Italia s.p.a.

Il Notaio precisa che con atto del Tribunale di Napoli del 31/05/2019 rep. 3453, è stato emesso un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Trascritto il 21/12/2021 ai nn. 37930/27560.

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome dei ***** e facendo una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati.

A nome del Sig. ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore del 10/03/2014 ai nn. 9012/4887 Compravendita;
- Iscrizione contro del 10/03/2014 ai nn. 9013/484 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2015 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 art. 40 bis D Lgs 382/1993);
- Iscrizione del 06/07/2015 ai nn. 15401/2057 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione contro del 21/12/2021 ai nn. 37930/27560 provvedimento assegnazione di godimento della casa familiare;
- Trascrizione 30/07/2024 ai nn. 23312/18071 Verbale di pignoramento

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore del 10/03/2014 ai nn. 9012/4887 Compravendita;
- Iscrizione contro del 10/03/2014 ai nn. 9013/484 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2015 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 art. 40 bis D Lgs 382/1993);
- Iscrizione del 06/07/2015 ai nn. 15401/2057 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione a favore del 21/12/2021 ai nn. 37930/27560 provvedimento assegnazione di godimento della casa familiare;
- Trascrizione 30/07/2024 ai nn. 23312/18071 Verbale di pignoramento.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SGO foglio 4 p.lla 278, sub 17** si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Annotazione del 06/11/2013 ai nn. 31448/5255 restrizione dei beni;
- Trascrizione a favore del 10/03/2014 ai nn. 9012/4887 Compravendita;
- Iscrizione contro del 10/03/2014 ai nn. 9013/484 Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2015 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 art. 40 bis D Lgs 382/1993);
- Iscrizione del 06/07/2015 ai nn. 15401/2057 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione a favore e contro del 21/12/2021 ai nn. 37930/27560 provvedimento assegnazione di godimento della casa familiare;
- Trascrizione 30/07/2024 ai nn. 23312/18071 Verbale di pignoramento.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SGO foglio 4 p.la 278, sub 86** si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Annotazione del 06/11/2013 ai nn. 31448/5255 restrizione dei beni;
- Trascrizione a favore del 10/03/2014 ai nn. 9012/4887 Compravendita;
- Iscrizione contro del 10/03/2014 ai nn. 9013/484 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2015 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 art. 40 bis D Lgs 382/1993);
- Iscrizione del 06/07/2015 ai nn. 15401/2057 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione 30/07/2024 ai nn. 23312/18071, Verbale di pignoramento.

Lo scrivente ha reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni per i Sig.ri *****, dove si evidenzia che i coniugi si sono sposati il 31/05/2010 scegliendo il regime di comunione dei beni.

Successivamente in data 31/05/2019 i coniugi si sono separati, infatti è stata disposta l'omologa della separazione n. 9353/2019.

Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza dei Sig.ri *****.
(cfr. ALLEGATO N.11 a, tot. Pag varie)

Quesito 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.

Gli immobili di proprietà dei Sig.ri ***** sono individuati con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli:

- Immobile 1: Alloggio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17.

- Immobile 2: Garage sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 86.

Nell'atto di pignoramento sono presenti i confini e sono presenti i dati catastali dei due immobili.

I confini dell'alloggio sub 17 sono: a nord con unità immobiliare di altra scala, a sud con il vano scala e altra unità abitativa stessa scala, ad est con il cortile interno al fabbricato e ad ovest con spazio retrostante il fabbricato condominiale area d'accesso ai garage.

I confini del garage sub 86 sono: a nord e ovest con spazio di manovra interno ai garage condominiale, a sud con altra u.i.u. mentre ad est con terrapieno.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si ha per il sub 17:

Variazioni tecniche dei dati catastali:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 25/02/2014 pratica NA0077088 in atti dal 25/02/2014 (n.12912.1/2014)
- Costituzione del 19/06/2013 pratica NA0283609 in atti (n. 3679.1/2013);

Variazione Intestazioni

- :çç:ç:ç:ç:ç: s.a.s.
- *****

- *****

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si ha per il sub 86:

Variazioni tecniche dei dati catastali:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 25/02/2014 pratica NA0077088 in atti dal 25/02/2014 (n.12912.1/2014)
- Costituzione del 19/06/2013 pratica NA0283609 in atti (n. 3679.1/2013);

Variazione Intestazioni

- :çç:ç:ç:ç:ç: s.a.s.
- *****
- *****

I dati catastali dei due immobili sono conformi all'atto del Notaio
__ ° ° ° ° ° __ del 07/02/2014.

Va precisato che in origine al posto dei fabbricati esisteva altro complesso edilizio che aveva i seguenti dati catastali

Sez. SGO foglio 4 p.lla 281 sub 101 poi demolito e successivamente si è realizzato il Parco Nelson Mandela.

Sulle vecchie mappe terreni e fabbricati si evince ancora la p.lla 176 (mappa terreni) e 281 (mappa fabbricati) mentre sull'attuale mappa terreni è riportata correttamente la p.lla 278.

Quesito 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art.817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1(oppure LOTTO UNICO):-piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via n. , piano int. ; è composto da

Confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ad ovest, con ad est

È riportato nel C.F.(oC.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla (ex p.lla o

già scheda _____), sub _____, cat.

_____, classe _____, rendita _____ (or.d.r.a.) ; il

descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è

concessione edilizia (o in sanatoria) n. del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordinea _____) ; oppure, lo stato dei luoghi

è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono non presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo

e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 :ecc..

Gli immobili pignorati sono posti in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655.

Descrizione degli immobili staggiti:

Immobile 1: Alloggio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655, di proprietà dei Sig.ri ***** i quali hanno una quota di 1/2 ciascuno.; La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nell'atto del Notaio _° _° _°, in tale atto, viene indicato che i Sig.ri ***** acquisivano gli immobili dalla Società :ç:ç:ç:ç:ç:ç:

Immobile 2: Garage sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655, di proprietà dei Sig.ri ***** i quali hanno una quota di 1/2 ciascuno; La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nell'atto del Notaio _° _° _°, in tale atto, viene indicato che i Sig.ri ***** acquisivano gli immobili dalla Società :ç:ç:ç:ç:ç:ç:.

Successivamente solo l'alloggio veniva dato in godimento dopo l'omologa della separazione alla Sig.ra ***.**

Partendo da Via Marina gli immobili pignorati sono situati quasi alla fine di Corso San Giovanni. Infatti, alla fine di Via Marina, troviamo Via Ponte dei Francesi e poi inizia Corso San Giovanni a Teduccio. Arrivati al civico 655, si incontra sul lato destro un viale che consente l'accesso ad un insieme di fabbricati. In passato tale comprensorio era un'isola industriale, che in parte è stata demolita costruendovi alloggi ed in parte riconvertita con altri mansioni. Entrati in detto vicolo, a circa la metà si incontra il primo cancello con un servizio di portierato. Percorrendo tutto il comprensorio edilizio, si arriva in adiacenza del Parco Mandela ed in particolare, superando un

secondo cancello si arriva ai fabbricati residenziali rappresentanti anche dal fabbricato A e dalla scala A/2 dove gli immobili pignorati sono situati al piano terra per l'alloggio e al piano S1 per il garage.

Va detto che vi è anche un secondo accesso solo pedonale che comunica il Parco Mandela con Vico 1 Marina ai due Palazzi (traversa di Corso San Giovanni a Teduccio).

Entrati nel palazzo della scala A/2 l'alloggio è posto in adiacenza del vano scala del piano rialzato. Entrando, vi è un primo corridoio stretto e lungo, poi sul lato destro dopo il pilastro troviamo la prima porta che consente di avere una doppia zona, quella diurna rappresentata dal salone/soggiorno con angolo cottura e la zona notte rappresentata dai bagni e dalle stanze da letto.

Infatti oltrepassata la porta si accede ad un secondo corridoio, qui troviamo quattro porte la prima sul lato sinistro, che dà accesso al bagno, la seconda in senso orario consente l'accesso alla prima camera da letto, poi con la terza porta si accede al bagno di servizio ed alla fine si accede con l'ultima porta alla seconda stanza da letto. Le due stanze ed il bagnetto hanno affaccio tramite finestre sulla parte cortilizia del Parco Mandela. Mentre il bagno di rappresentanza è cieco.

Usciti dal secondo corridoio, e tornando nella parte principale del primo corridoio, sul lato sinistro troviamo la zona giorno rappresentata dal soggiorno ed angolo cottura. Infatti la cucina è posta sulla parete di destra di detto ambiente. Alla fine del vano troviamo una porta finestra che accede ad un piccolo giardinetto. Infatti superato il balconcino dove gli esecutari hanno realizzato un piccolo cucinino interno ad un mobile in alluminio, troviamo delle scalette che consentono di superare il dislivello tra la quota

più alta dell'alloggio e quella inferiore del giardinetto. Sulla recinzione di detta area troviamo un cancelletto che consente di poter accedere alla parte retrostante il fabbricato. Tale area cortilizia è accessibile anche con mezzi motorizzati, infatti consente l'accesso al piano S1 dei garage.

Oltre tale area carrabile troviamo la sede ferroviaria della ferrovia di stato.

Oltre poi la sede ferroviaria, troviamo un'area industriale dismessa.

Terminata la visione dell'alloggio, tramite il vano scala si scendeva al piano S1 dove lo scrivente rilevava anche il garage staggitto. Esso è posto sempre nel fabbricato A ed è individuato con il sub 86. Il garage non ha particolari caratteristiche da evidenziare, vi è una saracinesca basculante ed internamente non vi sono soppalchi realizzati.

L'altezza dell'alloggio posto al piano terra è di circa 2,78 mt. Mentre quella del garage è di circa 3,10 mt.

Gli impianti dell'alloggio sono sotto traccia. Allo scrivente non è stata fornita nessuna documentazione in merito a detti impianti e pertanto non è stato possibile verificare se siano a norma o meno. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 2.000 € anche perché l'intero fabbricato è stato costruito da pochi anni.

Stessa cosa dicasi per il garage, gli impianti sono sotto traccia e per adeguarli bisognerà spendere circa 500 €.

Non vi è APE (Attestato Prestazione Energetica) e per realizzarlo per entrambi gli immobili bisognerà spendere circa 1000 €. (600 € per l'alloggio e 400 € per il garage).

Le condizioni degli immobili sono buone.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti, non a tutt'altezza ma raggiungono un'altezza di circa 2,30 mt.

Gli infissi interni all'alloggio sono costituiti da infissi in alluminio e legno mentre le porte interne sono in legno tamburato cieche. Esternamente agli infissi troviamo le napoletane in ferro antiintrusione. Mentre per la finestra balcone che da accesso al giardino vi è una cancellata antiintrusione.

Internamente all'alloggio vi sono i termosifoni e relativa caldaia.

Anche per detti impianti non è stato fornito allo scrivente nessun documento.

Va precisato che tra il bagno di rappresentanza e la zona del salone vi è un cavedio porta impianti che non è accessibile da nessuno interno all'alloggio, ma solo dai tecnici specializzati che entrano da altro luogo.

Internamente all'alloggio troviamo anche degli split per l'area condizionata ed una controsoffittatura tra il primo corridoio e il soggiorno.

I confini dell'alloggio pignorato sono: a nord con altra u.i.u. aliena posta nella scala adiacente, a sud con vano scala e altra u.i.u. aliena posta nello stesso palazzo, ad est con area cortilizia mentre ad ovest con spazio retrostante il fabbricato condominiale area d'accesso ai garage.

I confini del garage pignorato sono: a nord ed ovest con spazio di manovra condominiale del garage, a sud con altro garage alieno, mentre ad est con terrapieno.

Immobile Uno: sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio costituito dai vari vani e giardinetto è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile uno = Alloggio

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| 1 | Primo Corridoio | 11,78 |
| 2 | Secondo Corridoio | 3,17 |
| 3 | Bagno rappresentanza | 5,07 |
| 4 | Bagno di servizio | 5,10 |
| 5 | Soggiorno Angolo cottura | 35,72 |
| 6 | Stanza da letto | 14,80 |
| 7 | Stanza da letto | 10,96 |
| 8 | Tramezzi | 2,83 |
| 9 | Muratura al 100% | ---- |
| 10 | Muratura al 50% | 9,28 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 98,71 |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerato il balcone ed il giardinetto.

Balcone

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|----|-------------|---------------------------------|
| 1 | Balcone | 7,20 |

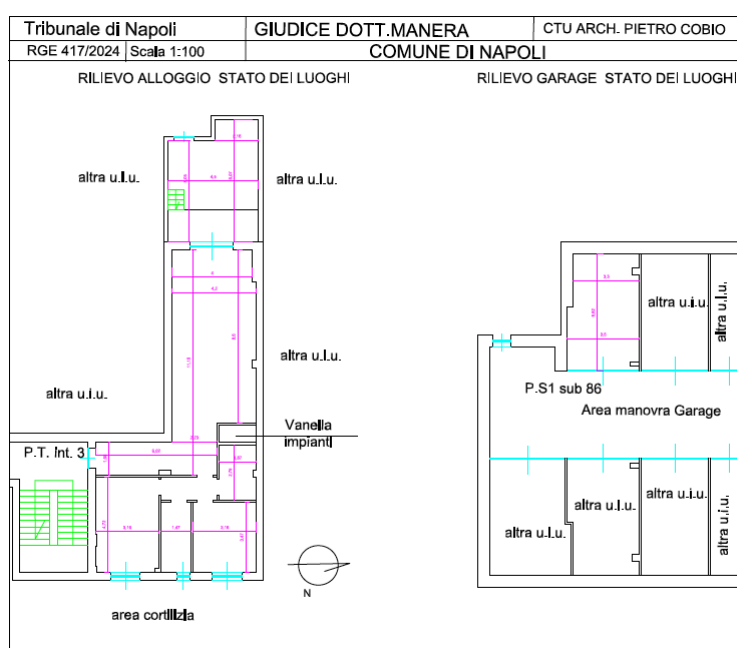
| | |
|---|-------------|
| Totale superficie utile in cifra tonda | 7,20 |
|---|-------------|

Giardino

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|-------------|---------------------------------|
| 1 | Giardino | 24,92 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 24,92 |

Immobile due = Garage

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|------------------|---------------------------------|
| 1 | Gatage | 19,93 |
| 2 | Muratura al 100% | ----- |
| 3 | Muratura al 50% | ----- |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 19,93 |



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

I beni pignorati sono situati nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655

I beni staggiti fanno parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano interrato rappresentato dai garage. L'edificio si eleva su altri 4 piani. Vi sono solo abitazioni.

Gli immobili pignorati sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

Immobile uno:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SGO Foglio 4 p.lla 278 sub 17

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. A/2

Classe 5.; Consis. 7 vani Cons. 113 mq. Rendita Euro 976,10

INDIRIZZO Corso San Giovanni a Teduccio 655 piano T

INTESTATO *****

Immobile due:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SGO Foglio 4 p.lla 278 sub 86

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. C/6

Classe 4.; Consis. 18 mq Cons. 20 mq. Rendita Euro 101,33

INDIRIZZO Corso San Giovanni a Teduccio 655 piano S1

INTESTATO *****

Per entrambi gli immobili è stato possibile effettuare il confronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi. Lo stato attuale coincide con la planimetria catastale dei due immobili. Quindi dette planimetrie non vanno aggiornata mediante un DOCFA.

Lo scrivente precisa che verrà realizzato un unico lotto di vendita relativo sia all'alloggio che al garage essendo quest'ultimo di pertinenza. VA inoltre precisato che il diritto di godimento emesso dal Tribunale di Napoli nei confronti della moglie non è opponibile in quanto successivo all'ipoteca del mutuo fondiario.

LOTTO Unico): Gli immobili pignorati ai Sig.ri ***** i quali detengono una quota ciascuno pari ad 1/2 dei seguenti beni alloggio riportato al NCEU al Comune di Napoli sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17. Zona cens. 14 categoria A/2, classe 5 consistenza 7 vani superficie 113 mq. rendita 976,10 € e garage riportato al NCEU al Comune di Napoli sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 86. Zona cens. 14 categoria C/6, classe 4 consistenza 18 mq superficie 20 mq. rendita 101,33 € .

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi ***** hanno scelto il regime della comunione dei beni, successivamente nel maggio del 2019 con l'omologa del Tribunale si sono separati.

I beni staggiti sono posti nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655.

Gli immobili sono riportati oggi nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 176, p.lle 278 mentre in passato era riportato alla mappa terreni foglio 176 p.lla ; Percorrendo Corso San Giovanni a Teduccio quasi alla fine di detta strada sul lato destro troviamo una stradina che porta al Parco Mandela. Tale stradina, collega la strada principale con una serie di edifici che un tempo appartenevano ad un complesso industriale, che poi è stato in parte demolito creando i fabbricati residenziali del Parco Mandela ed in parte riconvertiti ad altre attività.

Arrivati in adiacenza del Parco Mandela si incontra un secondo cancello, il primo con servizio di portierato è posto a metà della prima stradina.

Superato il secondo cancello, si entra in detto parco. Camminando sul lato destro si incontra il fabbricato A ed in particolare la scala A/2 dove è posto l'alloggio ed il garage da staggire.

Descrizione dell'alloggio: Entrando in detta scala, al piano rialzato in adiacenza delle rampe scale, troviamo l'alloggio dei Sig.ri esegutati. Entrando troviamo un primo corridoio ed alla fine sul lato destro vi è una porta che consente di accedere alla zona notte. Oltrepassato tale varco si arriva in un secondo corridoio, dove troviamo altre 4 porte. La prima porta sul lato sinistro consente l'accesso al bagno, mentre le altre tre consentono l'accesso alla prima stanza da letto, al bagno di servizio ed in ultimo alla seconda stanza da letto.

Tornando al primo corridoio, invece di svoltare a destra, si svolta a sinistra si incontra il soggiorno con angolo cottura ed alla fine vi è una finestra balcone che consente l'accesso al balconcino ed al giardino sottostante. Tale giardino consente tramite un cancelletto di accedere alla strada retrostante il fabbricato (via d'accesso ai garage). Va detto che internamente al bagno di

rappresentanza vi è un finestrino che affaccia sul cavedio porta impianti presente in tutto il fabbricato (non usufruibile dall'alloggio staggito).

L'altezza dell'alloggio è di 2,78 mt.

La descrizione del garage è : Superato il secondo cancello, si entra in detto parco. Camminando sul lato destro si incontra il fabbricato A ed in particolare la scala A/2 dove è posto il garage da staggire. Entrando in detta scala, e scendendo tramite il vano scala di un piano si arriva al piano garage dove qui troviamo i vari garage tra cui quello dei Sig.ri eseguiti. Va detto che l'accesso carrabile al garage avviene dalla strada retrostante il fabbricato A.

Usciti dal vano scala e percorrendo lo spazio di manovra condominiale si arriva al garage pignorato. Esso è un unico vano caratterizzato da una saracinesca basculante. Non vi sono soppalchi interni.

L'altezza del garage è di 3,10 mt.

Non bisognerà effettuare un DOCFA in quanto lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle planimetrie catastali.

I confini dell'alloggio sono: a nord con altra unità immobiliare aliena posta in altra scala, a sud con vano scala ed altra u.i.u. aliena posta nella stessa scala, a est con spazio cortilizio ed ad ovest con spazio retrostante il fabbricato condominiale area d'accesso ai garage.

I confini del garage sono: a nord ed ovest con area di manovra condominiale, a sud con altra u.i.u aliena ad est con terrapieno.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra ed ai tre piani sovrastanti vi sono gli alloggi mentre al pian S1 sono posti i garage.

Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato costruito

con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n. 221 in data 15 maggio 2012 (pratica edilizia n. 18/10).

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb “ Espansione Recente”;

Dalla cartografia reperita presso il sito del Comune di Napoli per la zona su cui sorgono i due immobili vi sono i seguenti vincoli:

- In adiacenza alla p.lla 278 passa la rete ferroviaria ;
- La zona su cui sorge il fabbricato è inserita nel PTC Piano territoriale di Coordinamento;
- Rischio sismico su tutta l’area;
- Oltre la rete ferroviaria vi è un’area destinata ad industrie che la cartografia individua come area contaminata.

Lo scrivente precisa che sulla camicia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli si evidenzia che l’area rientra in una zona soggetta ai vincoli di salvaguardia per la tutela dei Beni Paesaggistici di cui all’art. 142 comma 1 lettera a) DLG n°42 del 22/01/2004 e succ. mod. e integrazioni. E che rientra nella fascia di rispetto ferroviaria.

I Sig.ri ***** con atto del Notaio ***** del 07/02/2014 rep 104.209 diventavano proprietari di detto immobile.

Nell’omologa del Tribunale relativa alla separazione si evidenzia che quest’ultimo ha stabilito che per l’alloggio la Sig.ra ***** abbia il godimento della casa familiare. Essendo tale atto successivo all’ipoteca di mutuo fondiario tale diritto di godimento non è mai opponibile e pertanto l’alloggio così come il garage verranno venduti come se fossero liberi.

Il valore di mercato dell'alloggio e del garage è

Euro 189.210

(EuroCentottanovemiladuecentodieciinc.t.)

Quesito 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 necessari e per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio,P.la,sub)con le risultanze catastali attuali.

Immobile Uno

L'immobile è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr.

ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SGO Foglio 4 p.la 278 sub 17

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. A/2

Classe 5.; Consis. 7 vani Cons. 113 mq. Rendita Euro 976,10

INDIRIZZO Corso San Giovanni a Teduccio 655 piano T

INTESTATO *****

Immobile Due

L'immobile è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr.

ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SGO Foglio 4 p.lla 278 sub 86

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. C/6

Classe 4.; Consis. 18 mq Cons. 20 mq. Rendita Euro 101,33

INDIRIZZO Corso San Giovanni a Teduccio 655 piano S1

INTESTATO *****

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del giugno 2024 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo agli immobili staggiti, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegate dallo scrivente e all'atto di compravendita.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI foglio 176 p.lla 278 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ.

Quesito 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 procedente.

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.

I beni staggiti sono pervenuti agli esecutati dai seguenti atti:

- 📌 Con atto di fusione del Notaio del 30/12/1991 rep. 230161 la Società si è fusa e cambiato denominazione con la Società srl assumendo la denominazione di srl;
- 📌 Alla Società detto complesso immobiliare è pervenuto in virtù del decreto di trasferimento del Tribunale Fallimentare in data 28 maggio 2009 per trasferimento della fallita srl;
- 📌 Con atto di permuta fatto dal Notaio di Santa Maria Capua Vetere in data 20 marzo 2012 rep. 107023 la Società acquistava detti cespiti dalla Società e poi con successivo atto di individuazione catastale sempre dello stesso Notaio in data 21 ottobre 2013 rep. 1115151;
- 📌 Con atto del Notaio del 7 febbraio 2014 rep. 104209 i Sig.ri ***** acquistavano detti immobili (alloggio e garage) dalla Società .

Va precisato che per i primi tre atti si parla di acquisto e/o fusione di un complesso industriale, poi in parte demolito creando due fabbricati residenziali dove gli esecutati con atto del Notaio hanno acquistato i beni staggiti.

Lo scrivente al fine di avere una maggiore correlazione tra i vari passaggi di proprietà acquisiva anche le due visure camerali della Società ::°°::°:°° srl dove si evince la fusione ed il cambio di denominazione avvenuto.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Quesito 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;

Leggendo i vari atti tra cui quello di acquisto del Notaio _§§_§_§_ si nota che gli immobili pignorati sono stati costruiti con il seguente Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n. 221 in data 15 maggio 20.12 (pratica edilizia n. 18/10).

Lo scrivente faceva istanza all'Ufficio Edilizia Privata per ricevere copia di tale pratica ma il Comune rispondeva quanto segue:

“ Con riferimento alla sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che l'immobile in questione è stata rilasciata licenza edilizia n. 221/2012 di cui alla pratica edilizia 18/2010

Detta pratica edilizia sebbene accuratamente ricercata negli archivi dell'ufficio, tuttavia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti”

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli rilasciava allo scrivente solo la camicia della Licenza Edilizia n° 221/2012 che si allega.

Quesito 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.

Per detto paragrafo si rimanda al precedente

Quesito 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. 213c.p.c..

Durante l'accesso eseguito, lo scrivente verificava che entrambi gli immobili pignorati erano conformi alle planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio e pertanto non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i grafici della concessione, va a confrontarle con le planimetrie catastali. Non si evincono irregolarità.

Quesito 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**

Come poc' anzi accennato il Comune di Napoli non ha potuto fornire la documentazione richiesta dallo scrivente e pertanto non si è a conoscenza se esista un certificato di agibilità per detti immobili.

Per gli immobili staggiti non vi è APE (Attestato di Prestazione Energetica) e per produrlo bisognerà spendere in media circa 1000 € (600 € per l'alloggio e 400 € per il garage).

Quesito 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.

Gli accessi agli immobili staggiti sono stati effettuati insieme al Custode della procedura nella persona dell'Avv. :çç:ç:ç:ç:

Internamente agli immobili lo scrivente ed il custode hanno trovato la Sig.ra ***** che occupa detto immobile in quanto l'omologa del Tribunale relativa alla separazione ha stabilito che per l'alloggio la Sig.ra abbia il godimento della casa familiare.

Anche il garage è occupato dalla Sig.ra ***** ma tale immobile non rientra nell'omologa del Tribunale.

Mentre il Sig. ***** risiede in altro luogo.

Quesito 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.

I beni derivanti da pignoramento sono siti nel Comune di Napoli e su dette aree non vi sono vincoli Demaniali.

La zona su cui sorge il fabbricato è individuata rispetto al PRG in zona Bb di espansione recente.

Quesito 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–acquisendola relativa documentazione–se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

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

Per i beni staggiti non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

I diritti sui beni pignorati sono i seguenti:

Immobile uno : Alloggio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17. I due esecutati hanno un diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

Immobile due : Garage sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio 655 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 86. I due esecutati hanno un diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

Quesito 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.

Per l'immobile pignorato alloggio esiste un provvedimento giudiziario di assegnazione al coniuge della casa coniugale, esso però non è opponibile. Mentre per in garage non esiste nessun provvedimento giudiziario di assegnazione.

Gli immobili pignorati sono due un alloggio ed un garage, facenti parte di un unico fabbricato insistente nel Comune di Napoli zona San Giovanni a Teduccio alla fine di Corso Sam Giovanni (direzione Portici). Pertanto non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica in quanto i beni non sono terreni.

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli la zona dove è collocato il fabbricato è la seguente:

Entrambi i due immobili ricadono in zona Bb "Espansione Recente";

I vincoli esistenti in detta zona sono :

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona su cui sorgono i due immobili vi sono i seguenti vincoli:

- In adiacenza alla p.lla 278 passa la rete ferroviaria;
- La zona su cui sorge il fabbricato è inserita nel PTC Piano territoriale di Coordinamento;

- Rischio sismico su tutta l'area;
- Oltre la rete ferroviaria vi è un'area destinata ad industrie che la cartografia individua come area contaminata.

Non esistono usi civici per tutta la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Esiste una domanda giudiziale;

Non esistono atti di cessione o di cubatura;

Per gli oneri condominiali lo scrivente in più occasioni contattava l'Amministratore Avv. _____ anche mediante PEC ma non riceveva dichiarazione dall'amministratore dove gli comunicava eventuali oneri condominiali inevasi. Solo in data 10 gennaio 2025 dopo che lo scrivente inviava la propria perizia alle parti costituite, l'Avv. _____ inviava all'Avv. _____ un prospetto degli importi che gli esecutati devono versare al Condominio di Corso San Giovanni a Teduccio 655 che ammonta in complessivi € 2.299,48 dal 2021 fino ad oggi.

La quota ordinaria mensile per gli immobili staggiti ammonta a 28,00 €.

In data 28/01/2025 il Custode Avv. _____ inviava allo scrivente un'ulteriore comunicazione dove venivano indicati anche gli oneri condominiali per gli immobili staggiti relativi al super condominio Industriale sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 655 - 80146 Napoli

Infatti l'Amministratore Avv. _____, con pec del 10.01.2025, inviava tale comunicazione rispetto al Supercondominio Industriale, comunicando quanto segue:

*Ad oggi le quote condominiali, relative ai cespiti di proprietà ***** non versate risultano essere pari ad € 1.174,47, come da specifica di seguito riportata:*

- *Quota ordinaria anno 2022: € 248,40;*
- *Quote ordinarie anno 2023: € 248,40;*
- *Quote ordinarie anno 2024 (Gen - Mar + Lug - Dic): €196,29;*
- *Rottamazione cartelle esattoriali : € 73,38 (fino Novembre 2024);*
- *Sorveglianza privata servizio notturno da Dic 22 a Ott 24 : € 431,50.*

Pertanto ad oggi le quote condominiali inevase per entrambi i condomini ammontano ad € 3.263,13
(cfr. ALLEGATO N.13 tot .pag.varie)

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Lo scrivente precisa che sulla camicia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli si evidenzia che l'area rientra in una zona soggetta ai vincoli di salvaguardia per la tutela dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lettera a) DLG n°42 del 22/01/2004 e succ. mod. e integrazioni. E che rientra nella fascia di rispetto ferroviaria.

Vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali non risultano alcune incongruità tra i due immobili.

(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

Quesito 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.

L' Amministratore del fabbricato ha fornito all'Avv. ° _ ° _ ° _ ° _ ° il resoconto inerente agli importi non pagati sia per la gestione ordinaria che straordinaria dei due condomini il primo legato ai fabbricati ed il secondo legato al super condominio industriale. In detto resoconto si evince che vi sono quote condominiali inevase per i due immobili pignorati.

Tralasciando la quota del consumo idrico del 2021 che ammonta ad € 210,82 la somma complessiva per entrambi i condomini dal 2022 fino ad oggi è di € 3.263,13.

(cfr. ALLEGATO N.13 tot .pag.varie)

Quesito 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 in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie**

Lorda Vendibile ovvero della ***Superficie Commerciale (Sc)***, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Di seguito sono indicate le varie superfici da ragguagliare:

Lotto unico :

- **Alloggio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 17.**
- **Garage sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SGO foglio 4 p.lla 278 sub 86.**

Lotto unico = Alloggio

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| 1 | Primo Corridoio | 11,78 |
| 2 | Secondo Corridoio | 3,17 |
| 3 | Bagno rappresentanza | 5,07 |
| 4 | Bagno di servizio | 5,10 |
| 5 | Soggiorno Angolo cottura | 35,72 |
| 6 | Stanza da letto | 14,80 |
| 7 | Stanza da letto | 10,96 |
| 8 | Tramezzi | 2,83 |
| 9 | Muratura al 100% | ---- |
| 10 | Muratura al 50% | 9,28 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 98,71 |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerato il balcone ed il giardinetto ed il garage.

Lotto Unico = Balcone

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|----|-------------|---------------------------------|
| 1 | Balcone | 7,20 |

| | |
|---|-------------|
| Totale superficie utile in cifra tonda | 7,20 |
|---|-------------|

Lotto Unico = Giardino

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|-------------|---------------------------------|
| 1 | Giardino | 24,92 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 24,92 |

Lotto Unico = Garage

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|------------------|---------------------------------|
| 1 | Gatage | 19,93 |
| 2 | Muratura al 100% | ----- |
| 3 | Muratura al 50% | ----- |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 19,93 |

| LOTTO UNICO | CALCOLO SUPERFICE IMMOBILE PIGNORATO | | | | | |
|-------------|---------------------------------------|------------------------|--------|-----------|-----------|--------------|
| | ELENCO IMMOBILI | SUPERFICIE COMMERCIALE | SC mq. | Coef dest | Coef Cons | SR mq. |
| | Alloggio | Lorda coperta 91,14 mq | 98,71 | 1,00 | 0,90 | 88,84 |
| | Balcone | Lorda coperta 7,20 mq | 7,20 | 0,25 | 0,90 | 1,62 |
| | Giardino | Lorda coperta 24,92 mq | 24,92 | 0,15 | 0,90 | 3,36 |
| | Garage | Lorda coperta 19,93 mq | 19,93 | 0,25 | 0,90 | 4,48 |
| | Superficie Ragguagliata SR mq. | | | | | 98,30 |

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore desunto dal seguente criterio di stima:

1. Stima sintetico comparativa;

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa gli immobili

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 mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli nel quartiere di San Giovanni a T., in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato: LOTTO UNICO

| Valori di mercato all'attualità—Tipologia Residenziale –Napoli zona Quartieri San Giovanni a Teduccio | | | | | |
|--|--------------------|------------------------|-------|----------------------|-------|
| Indagini | Zona | Valori di Vendita in € | | Valori di fitto in € | |
| | | min | max | min | max |
| O.M.I. I sem 2024 | Napoli zona E43 | 1.350 | 2050 | 4,3 | 6,4 |
| Indagini mercato Immobiliare .it | Napoli | 1.100 | 2.527 | 7,22 | 13,85 |
| Media Aritmetica tra i 4 valori | | 1.756 | | 7,94 | |
| Quotazioni Parametriche di riferimento | | 1.756 €/mq | | 7,94 €/mq | |

Visto le condizioni dell'immobile lo scrivente ritiene di aumentare il valore del 8%

Valore di mercato per la vendita a mq = $1.756 \times 8\% = \mathbf{1.896 \text{ €/mq}}$

Valore di mercato per l'affitto a mq = $7,94 \times 8\% = \mathbf{8,57 \text{ €/mq}}$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

| INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI Dicembre 2019 | | | | | |
|---|------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Agenzie immobiliari | Ubicazione | Prezzo di vendita richiesto | Prezzo di fitto | Superficie mq | Prezzo a mq |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|---------|-----|-----|-------|
| CONSULTING SERVICE STUDIO | Corso San Giovanni a Teduccio | 160.000 | | 115 | 1.391 |
| Casaè Portici 2 | Corso San Giovanni a Teduccio | 220.000 | | 113 | 1.946 |
| Marinelli e Balzerano | Corso San Giovanni a Teduccio | 300.000 | | 120 | 2.500 |
| Andromeda | Corso San Giovanni a Teduccio | 150.000 | | 90 | 1.666 |
| Immobiliare Est | Corso San Giovanni a Teduccio | 99.000 | | 91 | 1.100 |
| De Angelis Immobiliare | Corso San Giovanni a Teduccio | 259.000 | | 130 | 1.992 |
| GDA Immobiliare | Corso San Giovanni a Teduccio | 230.000 | | 91 | 2.527 |
| AFFITTO | | | | | |
| Autiero Immobiliare | Corso San Giovanni a Teduccio | | 600 | 45 | 13,33 |
| AffittaSubito | Corso San Giovanni a Teduccio | | 900 | 65 | 13,85 |
| Andromeda | Corso San Giovanni a Teduccio | | 650 | 90 | 7,22 |

VALORE IMMOBILI DEI VARI LOTTI

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 e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** per i vari immobili è pari a :

LOTTO Unico 1.896 €/mq;

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| Superficie Commerciale | Valore unitario medio stimato | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| 98,30 mq. | euro. 1896 €/mq | Euro 186.377 |

Il valore di mercato degli immobili elaborati secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 186.377 (Euro Centoottantaseimilatrecentosettantasette in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più 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 Lotto Uno**

Superficie Commerciale Totale Alloggio e Garage = 98,3 mq.

Oltre alle fonti sopra citate 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 della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il valore medio di mercato in 8,57 €/mq.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un canone di locazione mensile per l'immobile pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 8,57. x 98,30 = Euro 842

e quindi il seguente canone di locazione annuo lordo:

Euro 842 x 12 = Euro 10.109

- 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 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 3,3 %. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 22% quale 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:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 10.109 \times 22\% = \text{Euro } 2.224$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (10.109 - 2.224) = \text{Euro } 7.885$$

$i = 0,033$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 7.885 / 0,033 = \text{Euro } 238.939$$

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

$$\text{€ } 238.939$$

(EuroDuecentotrentottomilanovecentotrentanoveinc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto unico = Alloggio sub 17 e Garage sub 86

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

$$(186.377 + 238.939) : 2$$

Valore medio = Euro 425.316 : 2 = Euro 212.658

(Euro Duecentododicimilaseicentocinquantotto in c.t.)

| Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio | |
|---|------------|
| Descrizione | Costi in € |
| Adeguamento impianto Elettrico | 2.500 |
| Attestazione energetica | 1000 |
| SCIA in Sanatoria | ----- |
| Aggiornamento Catastale DOCFA | ----- |
| Totale Oneri da Decurtare | 3.500 |

Va precisato che tale importo di € 3.500 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 1,65 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

| N. | Descrizione | Percentuale % |
|---|---|---------------|
| 1 | Assenza garanzia di vizi | 6,00 |
| 2 | Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1,65 |
| 3 | Stato d'uso e di manutenzione | 0,50 |
| 4 | Stato di possesso | 0,50 |
| 5 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00 |
| 6 | Oneri Condominiali | 1,53 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 11,03 |

Pertanto il valore degli immobili dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 11,03 % è pari a

| Valore dell'Immobile | Percentuale d'adeguamento % | Valore Finale dell'immobile |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Euro 212.658 | 11,03 % | Euro 189.210 |

Pertanto, il **VALORE di mercato del LOTTO Unico** determinato è pari a:

Euro 189.210

(EuroCentottantanovemiladuecentodieci inc.t.)

Quesito 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 cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Gli immobili non sono comodamente divisibili per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tali frazionamenti.

Quesito 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.

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

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio e residenza per gli esecutati.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per gli esecutati. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che i coniugi ***** si sono sposati in regime di comunione dei beni e poi successivamente con omologa del Tribunale di Napoli si sono separati in data 31/05/2019.

(cfr. ALLEGATO N.11 tot. Pag varie)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 12/01/2025

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratto di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visure storiche e planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione Vax Ortofoto;

ALLEGATO N. 9,1: Sovrapposizione tra lo stato di luoghi e le
planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 10: Risposta Comune;

ALLEGATO N. 11: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 12: Quotazioni Immobiliari;

ALLEGATO N. 13: Resoconto amministratore.

Napoli, 12/01/2025

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)