

# **Tribunale di Napoli V Civile**

## **Area Esecuzione**

**Ruolo** **565 2022**

**Creditori:** **HOIST ITALIA SRL**

**Debitori:** **OMESSO OMESSO**

**Cust. Giud.** **Avv. STEFANIA SCOTTO DI  
CICCARIELLO**

### **RELAZIONE TECNICA**

*privacy*

*CTU Ing. Roberto Pepe*  
*cell. 3283334296*  
*email. robertopepe@libero.it*  
*PEC. roberto.pepe@ordingna.it*

## **Conferimento del mandato**

Io sottoscritto ing. Roberto Pepe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°14141, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare r.g. n. 565/2022, creditore HOIST ITALIA SRL, debitore OMESSO OMESSO , a seguito dell'attività di rilievo sui luoghi e dell'indagine presso i competenti uffici amministrativi, sottopongo all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Laura Martano, la presente relazione avente ad oggetto **l'appartamento sito in Napoli al VICO SANT`EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T, censito in catasto fabbricati nel Comune di Napoli sez. urb. SCA Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12.**

### **1. Svolgimento delle operazioni peritali**

Il giorno **10/5/2023** alle ore 12.30, in accordo ed in presenza del Custode Giudiziario, avv. Stefania Scotto di Ciccariello, mi sono recato presso il bene oggetto di procedura.

Individuato l'immobile, abbiamo bussato alla porta per farci aprire ma nessuno ha risposto, difatti, come da informazioni assunte, l'immobile risulta disabitato da tempo.

In questa circostanza abbiamo inoltre appreso da alcuni condomini che nessun amministratore di condominio è nominato.

Preso atto che null'altro potevamo fare, abbiamo rimandato il prosieguo a data da definirsi.

Il giorno **25/5/2023**, alle ore 14.00, previo nuova comunicazione, mi sono nuovamente recato presso i beni oggetto di procedura, unitamente al Custode Giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello, per dar luogo al prosieguo delle attività. Anche in questa occasione, l'immobile è risultato disabitato ed è stato impossibile accedervi.

Le operazioni sono quindi proseguite il giorno **14/9/2023**, alle ore 14.00, alla presenza mia, del Custode Giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello e di un fabbro di sua fiducia.

Aperta forzatamente la porta, grazie all'intervento di questi, ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico e geometrico dei luoghi, rilevando lo stato dei luoghi rappresentato nei paragrafi che seguono.

Le attività peritali ulteriori sono consistite nell'acquisizione di documentazione amministrativa presso vari enti pubblici (Agenzia delle Entrate, Comune di Napoli ecc.), di queste attività si dà riscontro nei paragrafi dedicati.

## **2. Risposte ai quesiti**

**2.1. a Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il 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.**

Dall'analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, datata 16/12/2022, in sostituzione dell'estratto catastale attuale e storico.

Tale certificazione dà riscontri sui dati catastali, sulle iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate a partire dal titolo di trasferimento del 29/9/2003, laddove la trascrizione del pignoramento è del 15/11/2022, pertanto **la certificazione non risale al ventennio che precede.**

Tale questione è stata prontamente rilevata ed evidenziata dal custode giudiziario, che, oltre a relazionare in atti, ha altresì provveduto a recuperare i necessari titoli di trasferimento e le relative trascrizioni risalenti fino al ventennio che precede il pignoramento.

Giacché inoltre il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e quello storico dei beni in esecuzione, ho provveduto a recuperarne copia presso l'AE (cfr. All. N.1).

Il debitore inoltre risulta coniugato in regime di separazione dei beni con atto in data 10/10/2004 rep.xxxx a rogito del Notaio ROBERTO CARBONE ed annotazione del 10/11/2004. Il titolo di provenienza del bene in esame al debitore è del 9/11/2005 (cfr. All. N.4-7).

**2.2. b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

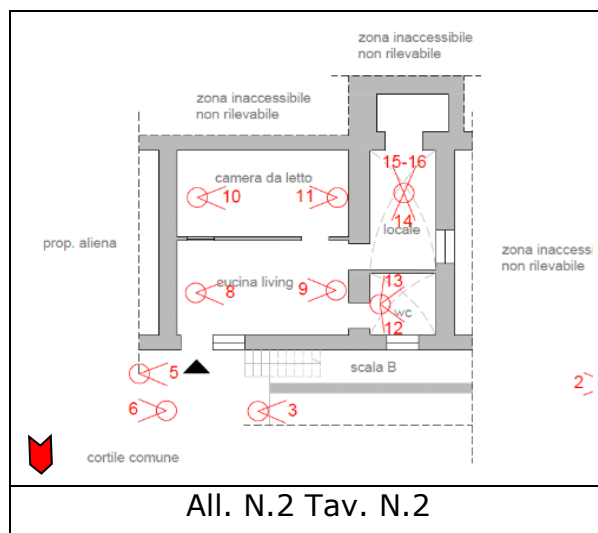
L'atto di pignoramento (15/11/2022) a firma dell'Avv. Dario Giona Coronella individua il seguente immobile:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà del bene sito nel Comune di Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n.31, censito in catasto fabbricati di detto Comune alla sez. urb. SCA, foglio 21, particella 104, subalterno 12, cat. A/4.

L'immobile costituisce di per sé un unico lotto.

I confini, non indicati in atto di pignoramento, sono:

- NORD, parzialmente con cortile comune e parzialmente con vano scale / EST, con proprietà aliena, **sub7** / SUD, con proprietà aliena / OVEST, con cortile. (cfr. All. N.2 tav.2)



**2.3. c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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. (o C.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 corri-sponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno). PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc..

(Il prospetto sintetico dei lotti, per coerenza di esposizione, è rimandata nel paragrafo finale *Conclusioni*.)

Lotto Unico: Oggetto di pignoramento è l'intera proprietà di appartamento, di tipologia popolare, sito in Napoli al VICO SANT`EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T, confinante a NORD parzialmente con cortile comune e parzialmente con vano scale, a EST con proprietà aliena, a SUD con proprietà aliena, a OVEST con cortile privato. (cfr. All. N.2 tav.2).

È riportato, con dati immutati dal 24/11/2004, in catasto fabbricati nel Comune di Napoli sez. urb. SCA Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12. z.c. 3 cat A/4, cl. 3, vani 3, rendita € 185,92.

L'edificio, di cui fa parte il bene in esame, (cfr. All. N.2 tav.1>3 e All. N.3 foto n.1), costruito in epoca prebellica, ha una struttura portante in muratura ed è costituito da 4 piani e 5 livelli fuori terra. La pianta ha forma irregolare con dimensione longitudinale principale in direzione Est; lo stato manutentivo complessivo appare modesto. La tipologia ed il contesto sono di tipo popolare.

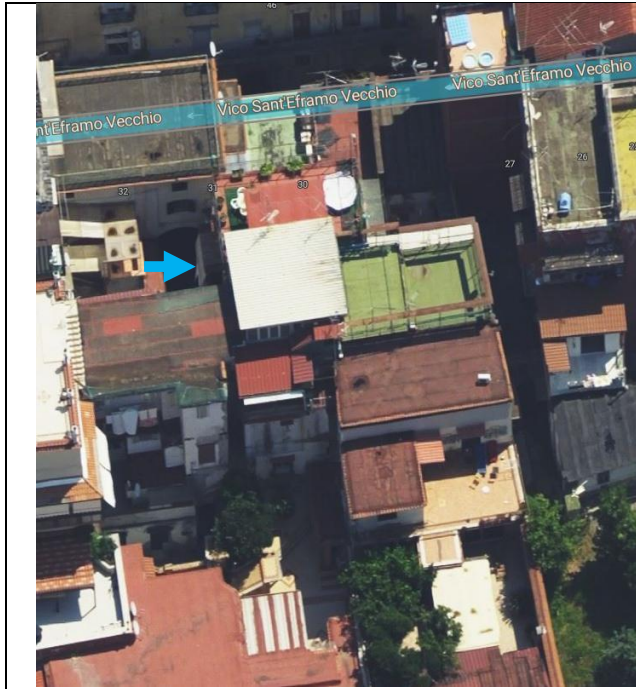
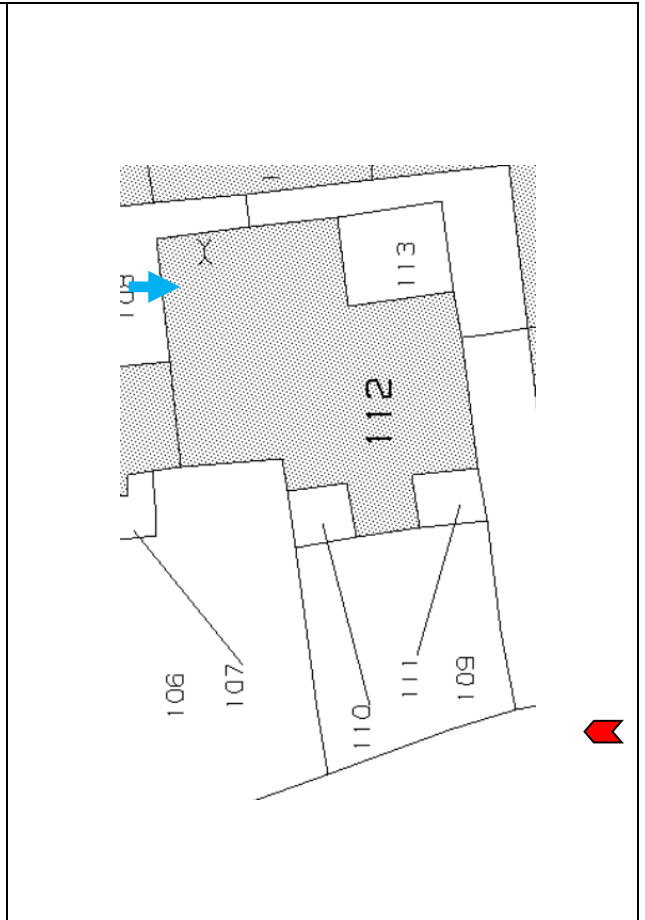


Foto n.1



Estratto Mappa

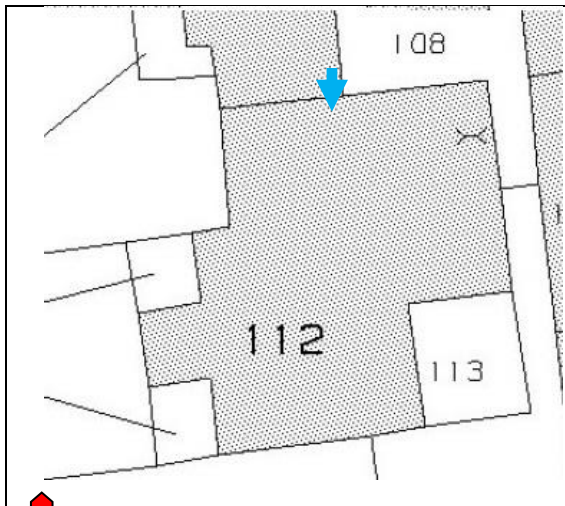


Foto Area



Estratto Mappa

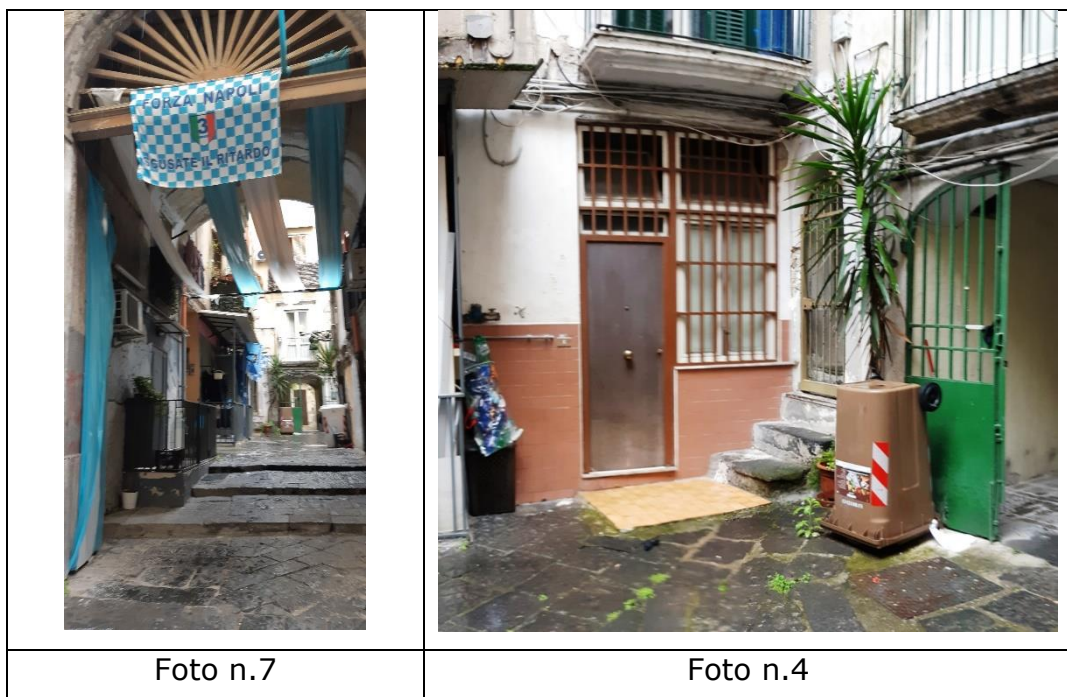
Secondo il PRG del Comune di Napoli (Art. 76 Variante al piano regolatore generale

centro storico, decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004), l'edificio è parte del *Centro Storico* e si configura quale *Unità Di Edilizia Di Base Ottocentesca Originaria o Di Ristrutturazione A Corte*.

In base a tale considerazione ed ai riscontri ipocatastali, deve ritenersi che tale unità edilizia sia stata costruita in epoca antecedente al 1967, presumibilmente nella parte finale del 1800.

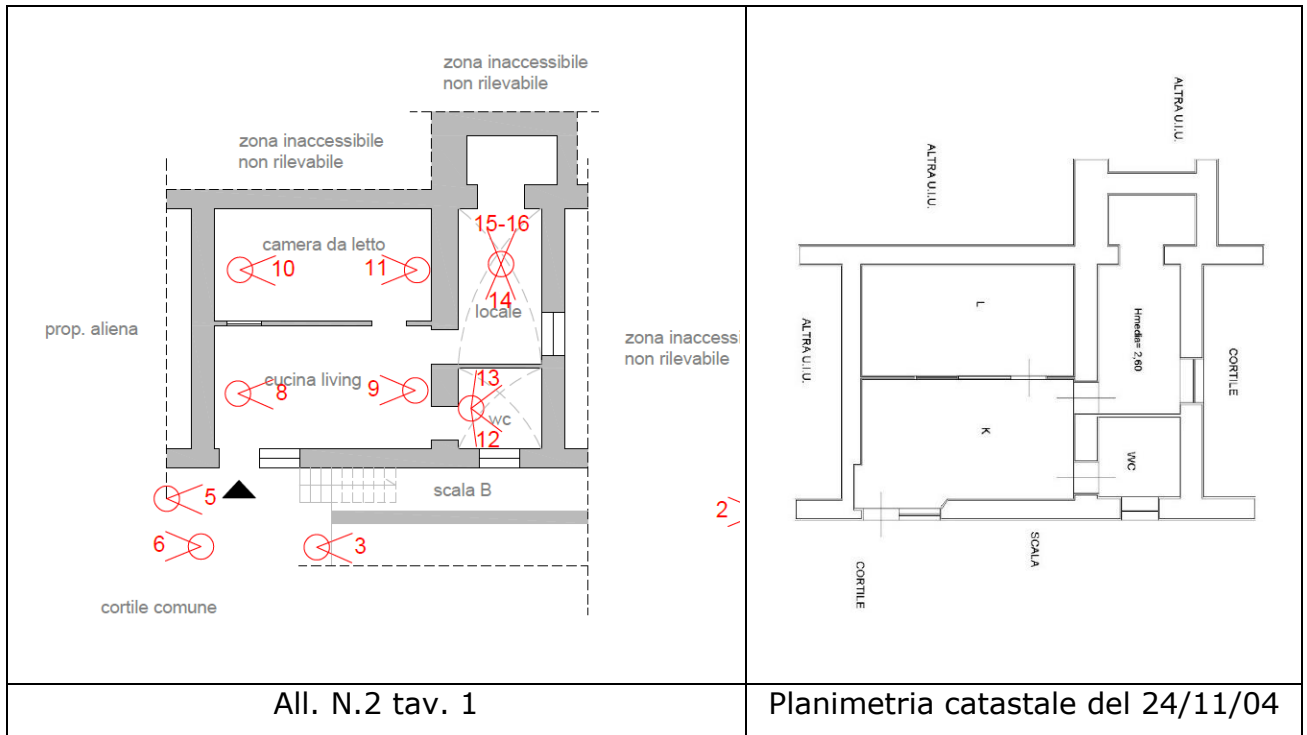
Tale vetustà comporta l'assenza di titoli edilizi, pertanto non si hanno riscontri oggettivi sulla geometria originaria dell'edificio, tuttavia, confrontando lo stato attuale dei luoghi, riscontrabile dalle foto satellitari, con la geometria depositata in catasto, l'edificio risulta avere un incremento in pianta verso Ovest e verso Sud-Est. Le zone, che presumibilmente dovevano essere giardini comuni, risultano infatti inaccessibili ed inglobate in proprietà private. Ciò comporta che le zone a Sud e ad Ovest non sono rilevabili.

L'accesso dalla pubblica via avviene sul lato EST, al civico 31, attraverso un tipico portone ad arco (foto n.7), superato il quale si accede al cortile comune, sulla sinistra vi è infine l'accesso al bene in analisi (foto n.4, in azzurro in grafico).



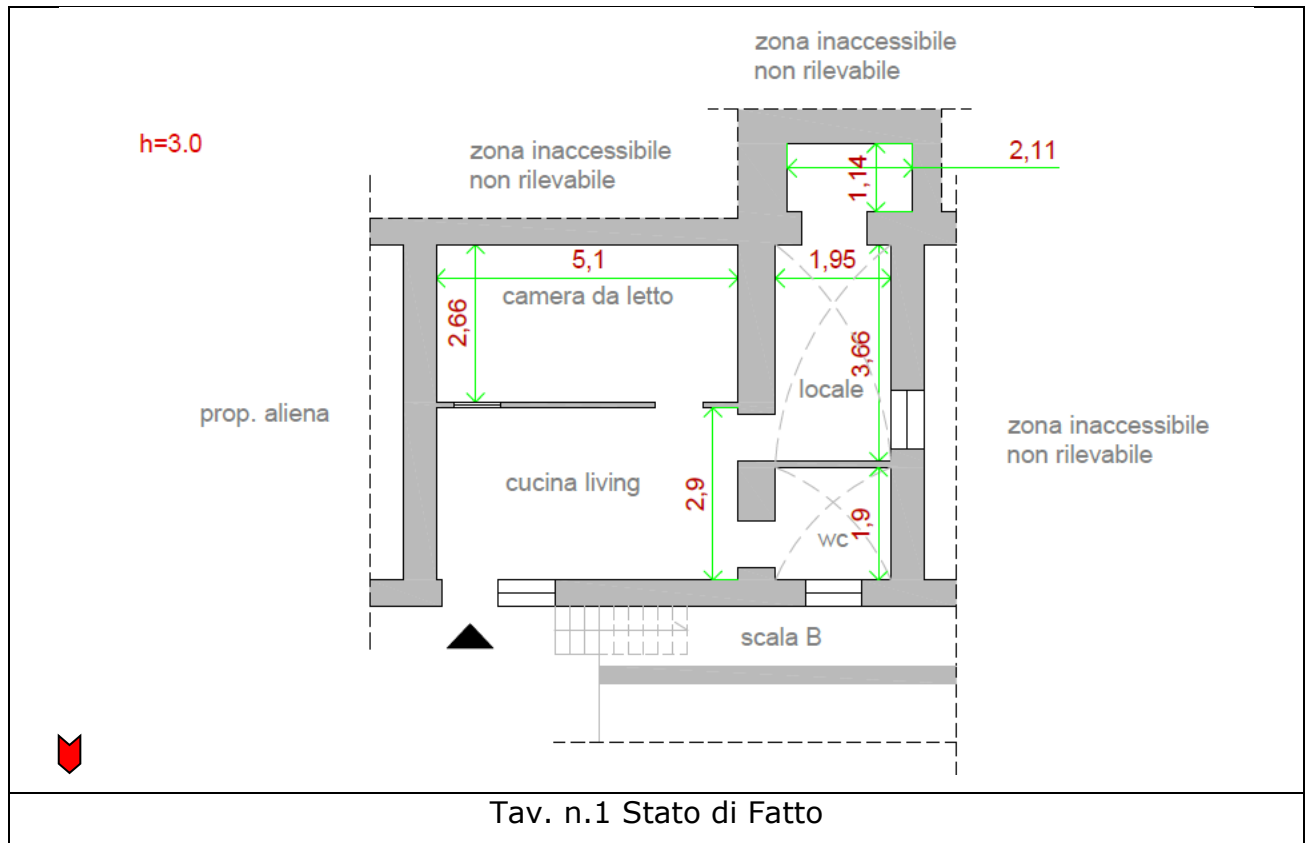


La planimetria catastale è depositata con data 24/11/2004 ed è conforme (cfr. All. N.1) allo stato attuale.



Il bene ha una superficie coperta netta (calpestabile) di 45 mq ed una altezza utile  $h = 3.0$  mt. La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è 57 mq.





Proseguendo dall'accesso si hanno i quindi i seguenti ambienti (Tav. n. 1-2):

- cucina-living (foto n.8-9),
- camera da letto (foto n.10-11),
- wc (foto n.12-13)
- locale (foto n.14>16)

L'appartamento è destinato ad uso abitativo, ma è in evidente stato di abbandono, infatti lo stato manutentivo è estremamente modesto per la presenza di danni all'intonaco, alle chiusure ai pezzi igienici ecc.. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di ordinaria qualità, le chiusure in alluminio, l'impianto di riscaldamento è assente e l'ACS (acqua calda ad uso sanitario) è a boiler elettrico.

L'impianto elettrico, in base all'indagine visiva, è dotato di dispositivi di protezione a norma.

I lavori a farsi per il ripristino dello stato dei luoghi consistono nel recupero delle pareti perimetrali, nella sostituzione delle chiusure, dei pezzi igienici, del ripristino della vasca/doccia ecc. Si aggiunga a queste opere anche la chiusura del piccolo vano abusivo posto nel locale adiacente al bagno, del quale argomenta in dettaglio nei prossimi paragrafi.



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.14



Foto n.15-16



Il valore di tali opere è condizionato dalla scelta dei materiali e delle rifiniture, considerando tuttavia forniture di medio valore, queste sono valutabili a corpo, sulla base del prezzo medio di mercato, in **€ 10.000**.

In merito alle pertinenze ed alle dotazioni condominiali non si hanno purtroppo dati oggettivi, infatti, non è stato possibile contattare l'amministratore del condominio, in quanto non risulta nominato, inoltre poiché l'edificio è di edificazione prebellica, non si hanno riscontri dalle indagini ipocatastali. Si dà atto, tuttavia, che l'edificio non presenta parti comuni e pertinenze da condividere, se non il cortile antistante l'accesso al bene in esame.

**2.4. d. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.III, sub) con le risultanze catastali attuali.

Il bene in indagine, come anticipato nei paragrafi precedenti, è riportato, con dati immutati dal 24/11/2004, in catasto fabbricati nel Comune di Napoli sez. urb. SCA **Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12. z.c. 3 cat A/4, cl. 3, vani 3, rendita € 185,92.**

Tali dati corrispondono ai dati in atto di pignoramento ed ai dati indicati nel titolo di provenienza. Non vi sono tuttavia planimetrie da riscontrare allegate a tale titolo.

La planimetria catastale, depositata presso l'AE con data 24/11/2004, come rappresentato in risposta ai quesiti precedenti, è conforme allo stato attuale.

Nel paragrafo seguente sono analizzate le variazioni catastali antecedenti a tale data.

**2.5. e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà**, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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.

Sulla base del confronto delle indagini ipocatastali effettuate e della documentazione in atti, emerge che, nel ventennio antecedente al pignoramento (15/11/2022), i passaggi di proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla VICO SANT'EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T, in catasto fabbricati nel Comune di Napoli sez. urb. SCA Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12, sono i seguenti:

1. A Omesso Omesso , la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni dell'immobile col coniuge, è pervenuta per atto di compravendita del **9/11/2005** Numero di repertorio 27221/xxxxx Notaio VOSA VITTORIO Sede NAPOLI trascritto il 14/11/2005 nn. 40826/xxxxxx da potere di OMESSO OMESSO OMESSO nata il 05/05/1972 in REPUBBLICA DOMINICANA Codice fiscale OMESSO (cfr. All.N.4 atto n.01). In tale atto l'immobile è censito con il **sub 12.**

2. A Omesso Omesso Omesso , la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, in regime di separazione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del **25/05/2005** Numero di repertorio 175306/xxxxxx Notaio DI IORIO LEONARDO Sede TORRE DEL GRECO (NA) trascritto il 03/06/2005 nn.19723/xxxx da potere di OMESSO OMESSO Nata il 15/02/1963 a NAPOLI Codice fiscale OMESSO . (cfr. All.N.4 atto n.02) In tale atto l'immobile è censito con il **sub 12**.
3. A Omesso Omesso , la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del **29/09/2003**, numero di repertorio 96472, Notaio MORELLI PAOLO, sede NAPOLI, trascritto il 10/10/2003 nn. 24114/xxxx da potere di OMESSO OMESSO, nubile, Nata il 20/06/1935 a NAPOLI Codice fiscale OMESSO. OMESSO OMESSO , in tale atto, dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il costituito OMESSO OMESSO, ma che quanto acquistato è suo bene personale perché pagato con il ricavato della vendita di altri suoi beni personali. Il di lei coniuge conferma ed accetta quanto sopra. (cfr. All.N.4 atto n.03) In tale atto l'immobile è censito con il **sub 8** fino alla successiva variazione in atti catastali per ampliamento del 24/11/2004.
4. A OMESSO OMESSO l'immobile la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile è pervenuta per compravendita dalla signora Frallicciardi Rosa, nata a Napoli il 6 gennaio 1883, con atto per notaio Omesso Golia del 28 giugno 1968, registrato a Napoli il 3 luglio 1968 al n. 15144 e trascritto a Napoli il 3 luglio 1968 ai nn. 32241/xxxxx6. (cfr. All.N.4 atto n.04). In tale atto l'immobile è censito con il **sub 8**.

Intestati catastali attuali:

- OMESSO Omesso (CF OMESSO) nato a NAPOLI (NA) il 04/08/1966, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La particella di terreno su cui ricade il bene in esame è Catasto Terreni del Comune di NAPOLI Foglio 56 Particella 112.

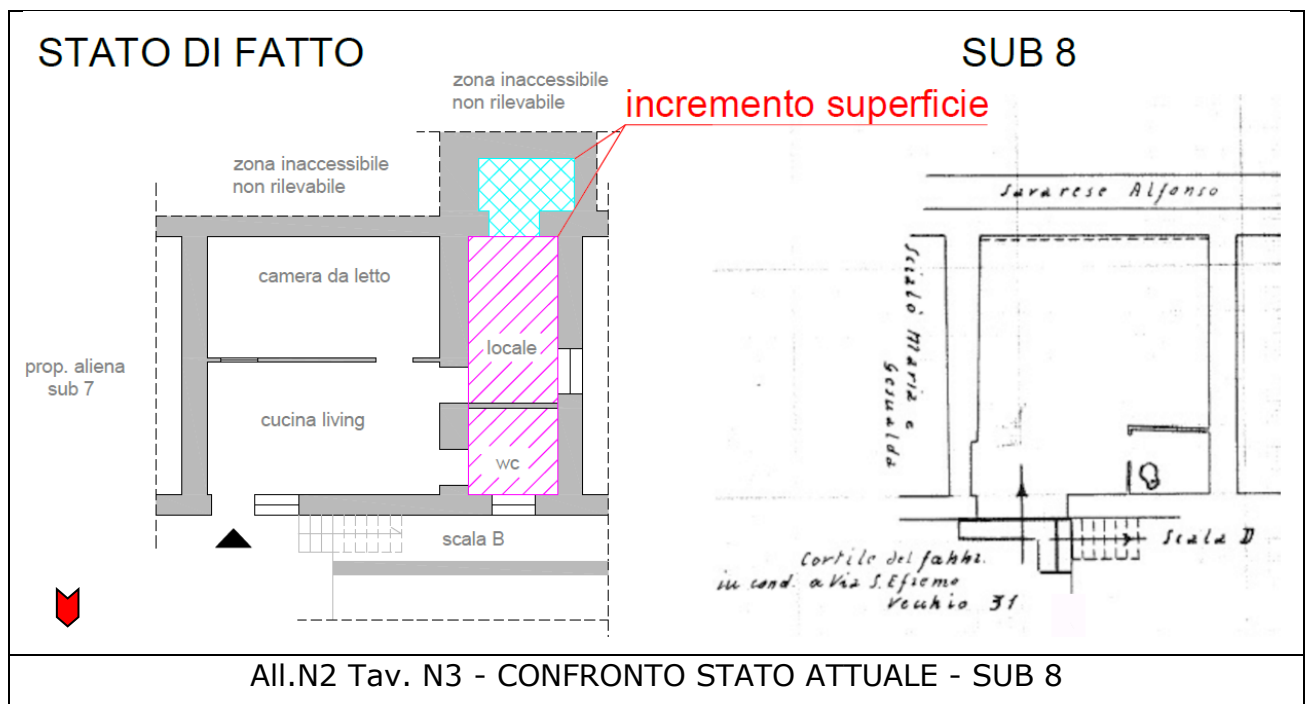
Appare utile in tale fase approfondire le variazioni catastali subite dal bene anche se **antecedenti** al pignoramento (15/11/2022) partendo dall'origine:

La planimetria è depositata nel 1939, ed il riscontro all'impianto meccanografico del 30/06/1987, riporta i dati catastali Foglio 21 Particella 104 **sub 8**. z.c. 3 cat A/5, cl. 3, **vani 1**.

La configurazione del **sub 8** è quella riportata nella planimetria catastale allegata (cfr. All. N.1).

Con **VARIAZIONE** del **24/11/2004** Pratica n. NA0767782 il bene subisce un **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**, il sub 8 viene cancellato, sostituito dal **sub 12**, ed i dati catastali, nonché la geometria del bene, divengono quelli attuali. I vani catastali crescono a **vani 3**.

In sostanza la superficie del bene viene incrementata per l'acquisizione di parte del volume alieno prospiciente sui giardini posti sul lato **OVEST** (All.N2 Tav. N3).



Parte di tale incremento, indicata in grafico con la campitura a linee oblique viola, ha una struttura coerente con quella dell'intero edificio, pertanto, ragionevolmente ricade all'interno del suo profilo originario.

Giacché non esiste licenza edilizia, non sono reperibili le piante progettuali dell'edificio, pertanto l'unica fonte disponibile, peraltro non probante, è il catasto.

Analizzando gli atti catastali, emerge che sul lato OVEST non dovrebbe esserci alcun altro edificio, la particella di terreno adiacente, la 106, è infatti priva di fabbricati

censiti, inoltre gli unici immobili dell'edificio collocati al piano terra dovrebbero essere solo il sub 12 ed il sub 7, confinante ad EST con il bene in esame. L'unico immobile che avrebbe subito variazioni inoltre è proprio il sub 12.

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
SCA/21	104	1	3		Euro: 129,11	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 1
SCA/21	104	2	3		Euro: 103,29	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 1
SCA/21	104	3	3		Euro: 129,11	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 1
SCA/21	104	4	3		Euro: 129,11	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 2
SCA/21	104	5	3		Euro: 103,29	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 2
SCA/21	104	6	3	1186644	Euro: 426,08	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 2-3 - 4
<b>SCA/21</b>	<b>104</b>	<b>8</b>		<b>Unita' immobiliare soppressa</b>		
SCA/21	104	9	3	74569	Euro: 232,41	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 1
SCA/21	104	10	3		Euro: 232,41	SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano 2
SCA/21	104	11	3		Euro: 180,76	VIA SANT` ERASMO VECCHIO n. 31 Scala U Piano 2 - 3
SCA/21	104	12	3		Euro: 185,92	VICO SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T
SCA/21	104	7	3		Euro: 44,42	VIA SANT` EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T

Da tali considerazioni, in sostanza, parrebbe emergere che la parte aggiuntiva sia stata assorbita, non da una proprietà privata, ma da una zona comune dell'edificio probabilmente costituita da un corridoio comune adiacente al cortile posto sul lato OVEST.

Tale acquisizione non ha riscontri nell'atto di compravendita del 29/09/2003 a firma Notaio MORELLI PAOLO, pertanto, è presumibile che sia stata eseguita nel periodo tra il 29/09/2003 ed il 24/11/2004 dalla proprietà di allora: sig.ra la Omesso Omesso .

La sig.ra Omesso avrebbe dovuto in sostanza acquistare parte della proprietà adiacente, chiedere debito titolo autorizzativo al Comune di Napoli, svolgere le necessarie opere edili ed attivare la procedura di ampliamento presso l'AE.

Di tali passaggi, benché esista la procedura presso l'AE, non risultano registrati né atti di acquisto in nome alla sig.ra la Omesso Omesso , né atti autorizzativi presso il Comune di Napoli. (Cfr. All.N.1-5).

Al fine di reperire riferimenti probanti, in data 15/9/23, ho prodotto all'AE formale istanza di rilascio copie conformi della *VARIAZIONE* del 24/11/2004(cfr All. N.8); in data 8/11/2023, l'AE ha restituito quanto disponibile in atti ossia *la copia della variazione Docfa, tratta dal sistema informatizzato, priva di rappresentazione grafica e di firme autografe, prot. NA0767782/04 (34983/04), afferente la uiu in Napoli, in catasto alla sez. Sca, foglio 21 p.lla 104 sub 12.*

Il dichiarante di tale atto è in effetti OMESSO OMESSO e mancano riferimenti sulla pratica edilizia presso il comune di Napoli e sul volume aggiuntivo.



In definitiva non è possibile risalire alla proprietà di origine di tale volume.

Non risultano inoltre riserve di usufrutto o situazioni di comproprietà.

**2.6. f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

In data 5/7/2023 ed in data 6/7/2027 ho presentato (cfr. All. N.5), via PEC, agli uffici Tecnici del Comune Di Napoli due articolate istanze concernenti:

- Licenza edilizia, (o documenti equivalenti).
- Eventuali istanze di condono edilizio presentate.
- Eventuali condoni edilizi rilasciati.
- Dichiarazione di agibilità eventualmente rilasciata.
- Eventuali DIA, SCIA, CIL ecc.. (o documenti autorizzativi equivalenti) rilasciati fino alla data odierna.
- Esistenza di diritti di superficie o servitù pubbliche o usi civici.
- Esistenza di eventuali provvedimenti amministrativi emessi quali ordini di abbattimento manufatti abusivi ecc..

**La risposta è pervenuta parziale e parcellizzata** in due uffici competenti:

1. L'Edilizia Privata con nota del 10/7/2023, **non ha riscontrato la presenza di alcuna dichiarazione di agibilità o pratica edilizia o di altra documentazione cartacea.**
2. La ricerca, effettuata dall'ufficio Antiabusivismo e Condono del Comune di Napoli con nota del 28/07/2023, **non ha riportato l'esistenza di alcuna istanza di condono.**

In merito all'esistenza di ordini di abbattimento ed eventuali DIA, SCIA, CIL ecc., nonostante **vari solleciti formali**, non ha dato alcuna esplicita risposta. (cfr. All. N.5).

**2.7. g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

**2.8. h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

(Si ritiene dover dar risposta congiunta ai quesiti *g* e *h* per snellezza di lettura)

Come anticipato nei paragrafi precedenti, l'edificazione dell'edificio in VICO SANT'EFRAMO VECCHIO n. 31, risale ragionevolmente in epoca antecedente al secolo scorso, quindi certamente antecedente al 1967, pertanto commerciabile anche in assenza del riscontro di titoli edilizi.

Non essendovi riferimenti certi sulla geometria prevista dallo strumento urbanistico originale, possono farsi considerazioni esclusivamente sui dati disponibili:

1. le planimetrie catastali del 1939 e del 2004,
2. l'osservazione della tipologia costruttiva, rilevando eventuali incoerenze geometriche e tecnologiche relative all'epoca edificatoria.

In base a quanto già rappresentato nei paragrafi precedenti, il bene ha subito un incremento di superficie di circa 14 mq, non supportato da alcun titolo edilizio.

Parte di tale incremento, di circa 11 mq, indicata in grafico con la campitura a linee oblique viola, ha una struttura coerente con quella dell'intero edificio, si osservino infatti spessore pareti, materiali edificatori, soffitto a volta ecc., pertanto ricade ragionevolmente all'interno del suo profilo originario.

Esso non rappresenta pertanto un abuso edilizio e, salvo diritto di terzi, è sanabile con procedura tardiva presso il comune di Napoli. I costi di tale procedura, inclusivi della parcella di un tecnico abilitato, sono valutabili in **€ 3.000,00**.

La parte restante, di circa 3 mq, indicata in grafico con la campitura a doppie linee azzurre, appare assolutamente avulsa dalla struttura originaria dell'edificio, si osservi

infatti la copertura in lamiera metallica; pertanto, appare un corpo aggiunto a quello originario. Esso rappresenta pertanto un abuso edilizio, giacché inoltre le ragioni del credito risalgono al 2005, quindi successive alle leggi L. 47/85, L. 724/94 L. 326/03, non è possibile presentare istanza di condono, pertanto, lo stato dei luoghi deve essere ripristinato. I costi di ripristino sono già inclusi nelle opere complessive di risistemazione del bene.

**2.9. i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Come chiarito in risposta ai quesiti precedenti, **non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità per l'immobile in esecuzione.**

In data 11/07/2023 inoltre ho presentato (cfr. All. N.6), via PEC, alla Regione CAMPANIA, un'istanza di accesso ai documenti amministrativi concernente eventuali APE (attestato di prestazione energetica) rilasciate per il bene in indagine.

La risposta, pervenuta via pec il 20/07/2023, ha dato **riscontro negativo.**

**2.10. j. Indicare lo stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Durante le operazioni peritali si è appurato che il bene non risultata abitato da alcuno.

I certificati di residenza allegati (cfr. All. N.7) confermano che il debitore è altrove residente.

**2.11. k. 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 pignorati non ricadano su suolo demaniale.

**2.12. l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna men-zione 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.**

Non si hanno riscontri di vincoli di alcun genere né di procedimenti giudiziari loro relativi.

Come chiarito in precedenza, inoltre, non si è in grado di dare riscontri su vincoli e/o debiti di natura condominiale, tantomeno di spese di gestione o di manutenzione ordinarie, in quanto non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

**2.13. m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.**

Come chiarito in precedenza, non si è in grado di dare riscontri su vincoli e/o debiti di natura condominiale per la mancata nomina dell'amministratore condominiale.

Non esistono vincoli di carattere storico-artistico o oneri di altro tipo per il bene in esecuzione, oltre ovviamente il pignoramento che ha generato tale procedura.

Si elencano le formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 14/11/2005** con nota di presentazione n. 69 presso la Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 40827/xxxxx in virtù di atto notarile pubblico per notar Vosa Vittorio

2. **Trascrizione del 9/10/2009** con nota presentazione n. 96 presso la Conservatoria di Napoli 1 ai nn.38018/xxxxx dell'atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 14.09.2009, Rep. xxxx in favore di Bnp Paribas Personal Finance Spa. La procedura rubricata al n. 1231/09 RGE promossa dalla BNP PARIBAS FINANCE S.p.A. in danno dei sigg.ri Omesso e Omesso Omesso , GE dott. R. Peluso, risulta ESTINTA.
3. **Trascrizione del 9/12/2022** con nota presentazione n. 7 presso la Conservatoria di Napoli 1 ai nn.35753/27098 dell'atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 15.11.2022, Rep. xxxxx in favore di Marte SPV s.r.l. contro Omesso Omesso nato il 04/08/1966 a NAPOLI C.F. OMESSO per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Napoli (NA) al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 31 identificato al C.F del Comune di Napoli sez SCA fg 21 p.IIa 104 sub 12.

**2.14. n. 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.

Come chiarito non è nominato alcun amministratore condominiale.

**2.15. o. 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 determinare il valore di mercato all'attualità dei beni in analisi**, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia delle unità oggetto del procedimento.


A tal fine ho consultato sia il **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN)**, che la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**.

Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI)**, zona *C26 Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE*, relativa alla zona in questione, con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il I semestre del 2023, emerge un valore di mercato unitario medio per la tipologia **abitazioni di tipo popolare** (categoria catastale immobile A/4) pari a €/mq 1.525,00 (media di €/mq 1.200,00 a €/mq 1.850,00).

L'analisi dell'ultima edizione disponibile del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli riporta, per la zona in cui è localizzato il cespite, restituisce un valore medio di mercato, di **€/mq 1.482,00**.

La media delle quotazioni riportate **dalle due fonti**, pari a **1.503,50 €/mq**, (media di €/mq 1.525,00 a €/mq 1.482,00) rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite; l'importo così ottenuto deve essere necessariamente ed opportunamente **corretto** per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

---



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMICICO - STELLA - MIRACOLI-NO

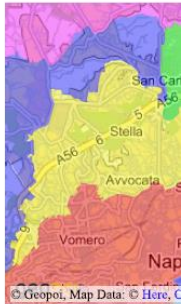

Codice zona: LE  
C26

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,5	8,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

**Quotazioni OMI - residenziale zona C26 - 1° semestre 2023**

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura tecnica:

- $\vartheta$  per le caratteristiche posizionali;
- $\Delta$  per le caratteristiche dell'edificio;
- $\Omega$  per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile dà origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (DPR n. 138 del 23/3/1998, come illustrato anche nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA



CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE").

Trattandosi di unità immobiliare priva di balconi ed altre pertinenze, la **superficie commerciale** contempla il lordo delle murature interne ed esterne

La superficie lorda rilevata dell'appartamento in indagine è 57 mq, ma va decurtata della parte abusiva pari a 3 mq non sanabile, rappresentata nei paragrafi precedenti, pertanto, la superficie lorda da computare nei calcoli è **54 mq.**

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i coefficienti correttivi utilizzati per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con **δ** i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 1), con **Δ** quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 2) e con **Ω** i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 3).

La lettura intuitiva della tabella ribadisce in cifra quanto già descritto in risposta ai quesiti precedenti:

Il vico Sant'Eframo è considerabile semicentrale rispetto ai valori di zona, gode relativamente della vicinanza ai principali mezzi trasporto (Metro – Ferrovia ecc..), infine, sebbene la zona sia fortemente antropizzata, a breve distanza vi è il parco dell'Orto Botanico.

Benché la tipologia di zona risulti prevalentemente popolare, l'edificio, già descritto ad inizio relazione, appare lievemente inferiore ai valori medi di zona, rispetto ai quali ha una decrementata appetibilità per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, per lo stato di conservazione modesto, per la presenza di superfetazioni ecc...

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA</b>			
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI</b>		<b>δ1</b>	<b>δ</b>
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,99</b>	
<b>SemiCentrale</b>	<b>0,99</b>		
<b>CARATTERISTICHE FUNZIONALI</b>		<b>δ2</b>	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>1,00</b>	
<b>Vicinanza Scuole-Università</b>	<b>1</b>		
<b>Vicinanza Servizi Pubblici</b>	<b>1</b>		
<b>Trasporti Pubblici</b>	<b>1</b>		
<b>Vic. Musei-Cinema-Teatri-Musei-Negozi-Impianti Sportivi</b>	<b>1</b>		
<b>CARATTERISTICHE ESTETICHE</b>		<b>δ2</b>	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,99</b>	
<b>Elemento Artificiale</b>	<b>0,99</b>		
<b>Parco o Verde fruibile in zona</b>	<b>1,00</b>		

**Tabella n. 1 – Coefficienti correttivi di zona**

Il modesto stato di conservazione del bene, rappresentato ad inizio relazione, non è contemplato in tabella, ma in una riga di calcolo dedicata in seguito.

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile.

Esso è pari ad € 63.006,26.

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO</b>			
<b>CARATTERISTICHE FUNZIONALI</b>		<b>Δ1</b>	<b>Δ</b>
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,98</b>	
<b>Assenza Riscaldamento Autonomo a gas</b>	<b>0,98</b>		
<b>Impianti Comunicazione</b>	<b>1,00</b>		
<b>Ascensore- Non presente - Non rilevante</b>	<b>1,00</b>		
<b>CARATTERISTICHE ESTETICHE</b>		<b>Δ2</b>	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,98</b>	
<b>Facciata nell'insieme</b>	<b>0,99</b>		
<b>Composizione Spaziale</b>	<b>0,99</b>		
<b>CONSERVAZIONE</b>		<b>Δ3</b>	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,97</b>	
<b>Scale</b>	<b>0,99</b>		
<b>Facciata</b>	<b>0,99</b>		
<b>Impianti Tecnologici</b>	<b>0,99</b>		
<b>Aspetti Urbanistici</b>		<b>Δ4</b>	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	<b>0,99</b>	
<b>Rispetto delle Norme</b>	<b>0,99</b>		

**Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi edificio**

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO				
CARATTERISTICHE POSIZIONALI			$\Omega 1$	$\Omega$
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>		0,88	
<b>Dimensione Ambienti</b>	<b>1,00</b>			
<b>Contesto</b>	<b>0,99</b>			
<b>Luminosità Ambienti - moderatamente luminoso</b>	<b>0,98</b>			
<b>Qualità Ambienti - Umidità diffusa</b>	<b>0,95</b>			
<b>Piano T</b>	<b>0,95</b>			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			$\Omega 2$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>		1,00	
<b>Portone Ingresso</b>	<b>1</b>			
<b>Porte Interne</b>	<b>1</b>			
<b>Tinte e decori</b>	<b>1</b>			
<b>Pavimentazioni</b>	<b>1</b>			
<b>Piastrelle e pareti WC</b>	<b>1</b>			
<b>Finestre</b>	<b>1</b>			
<b>Composizione spaziale</b>	<b>1</b>			
VARIANTI Posizionali			$\Omega 3$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>		0,99	
<b>Affaccio</b>	<b>0,99</b>			
VARIANTI Dimensionali			$\Omega 4$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>		0,99	
<b>Taglio Dimensionale</b>	<b>0,99</b>			
Conservazione			$\Omega 5$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>		1,00	
<b>Ordinaria</b>	<b>1,00</b>			

**Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi alloggio**

Tale valore, tuttavia, non può prescindere dagli oneri per le superfetazioni esistenti pari ad € 3.000,00 ed ai costi di ripristino pari ad € 10.000,00.

Il **valore di mercato ordinario** del cespite in esame è pertanto **€ 50.006,26** = € 63.006,26 - € 10.000,00 - € 3.000,00.

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. - B.I.M.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE C	DECURTAZIONE PER OPERE DI RIPRISTINO	DECURTAZIONE PER ONERI AMMINISTRATIVI	VALORE STIMATO €
		$\delta$	$\Delta$	$\Omega$					
Appartamento in Napoli alla VICO SANT' EFRAMO VECCHIO n. 31 Piano T, Comune di Napoli sez. urb. SCA Fgi 21 Palla 104 Sub 12	€ 1.503,50	0,98	0,92	0,86	54,00	€ 63.006,26	€ 10.000,00	€ 3.000,00	€ 50.006,26

**Tabella n. 4 – Valore di mercato stimato**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un valore del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, **applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di**

**mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.**

Pertanto, il un valore del cespite sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ 50.006,26 x 0,10) € 5.000,62;
- redazione A.P.E. €. 150,00;

**Pertanto, il valore del cespite è pari ad € 44.855,63** (€ 50.006,26 - € 5.000,62 - € 150,00). Dicasi euro quarantaquattromila ottocento cinquantacinque/63.

**2.16. p. 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; precisare, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.**

L'immobile in analisi non è divisibile, è pignorato per la quota di 100% ed è proprietà del 100% dell'esecutato.

**2.17. q. 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.**

In merito al regime patrimoniale coniugale dell'esecutato si dà atto che questi risulta coniugato in regime di separazione. (cfr. All. N.7)

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

Non si ha evidenza dell'esistenza di altre procedure esecutive.

#### **4. Conclusioni**

Dalle indagini effettuate relativamente all'immobile oggetto della presente perizia emerge la seguente scheda sintetica:

Lotto Unico: intera proprietà di appartamento, di tipologia popolare, sito in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n.31, piano terra.

È composto (sup. lorda 57 mq) da cucina-living, n.2 camera da letto e wc.

Confina a NORD parzialmente con cortile comune e parzialmente con vano scale, a EST con proprietà aliena, sub7, a SUD con proprietà aliena, ad OVEST con cortile.

È riportato, in catasto fabbricati nel Comune di Napoli, alla sez. urb. SCA Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12. z.c. 3 cat A/4, cl. 3, vani 3, rendita € 185,92.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non vi è riscontro della licenza/concessione edilizia, il bene è commerciabile in quanto edificato ante 1967.

PREZZO BASE euro € **44.855,63**;

I beni su indicati risultano di **proprietà**

- OMESSO Omesso (CF OMESSO) nato a NAPOLI (NA) il xxxxxx, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il bene non è abitato da alcuno.

Oltre al pignoramento che ha generato la presente procedura espropriativa, esiste la trascrizione di un pignoramento del 9/10/2009, ma la procedura esecutiva conseguente risulta estinta.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica, non esiste concessione/licenza edilizia, il Comune di Napoli inoltre non ha dato contezza dell'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Sulla base delle ricostruzioni ipocatastali, effettuate e sulla base dei riscontri urbanistici, si può dedurre che l'edificio in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n.31 è stato edificato in data antecedente al 1967.

Confrontando la planimetria catastale attuale con quella storica del 1939, si deduce l'esistenza di alcune difformità consistenti in un modesto incremento di superficie.

I costi di ripristino sono stati valutati e sottratti dal valore di mercato stimato.

Dall'applicazione del procedimento diretto, analizzati i valori tipici sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare di Napoli, rimandando all'analisi dei coefficienti correttivi applicati, concludo che:

- **per la Quota pari ai 1/1 di appartamento, di tipologia popolare, sito in sito in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n.31, piano terra, catasto fabbricati nel Comune di Napoli, alla sez. urb. SCA Foglio 21 Particella 104 Subalterno 12. z.c. 3 cat A/4, cl. 3, vani 3, rendita € 185,92, il prezzo base d'asta è € 44.855,63.**

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, consta in 27 pagine con i seguenti allegati:

ALLEGATO N.1 Visure Catastali

ALLEGATO N.2 Planimetrie

ALLEGATO N.3 Rilievo Fotografico

ALLEGATO N.4 Titoli

ALLEGATO N.5 Edilizia Comune di Napoli

ALLEGATO N.6 Richiesta APE

ALLEGATO N.7 Anagrafe Comune di Napoli

ALLEGATO N.8 Documenti Agenzia delle Entrate

ALLEGATO N.9 Annunci immobili simili, Dani OMI - Borsino Immobiliare

ALLEGATO N.10 Invio Relazione alle Parti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza  
Napoli, 10/11/2023

L'esperto stimatore  
Ing. Roberto Pepe