
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E.-410/2021

c/

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo Dott. Valerio Colandrea**

Custode giudiziario: **Avv. Chiara Sorbo**

Esperto stimatore : **Arch. Paola Di Giacomo**

Intervenuti :

Agenzia delle Entrate

Madonna S.p.A

PERIZIA IMMOBILIARE

INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott. Valerio Colandrea della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva in data 11 agosto 2022 nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 410/2021.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Chiara Sorbo, inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 del mese di settembre 2022. In tale data la sottoscritta si portava unitamente al custode presso i luoghi oggetto di causa; l'accesso veniva consentito dal sig. Alessio De Vita e in tale occasione la sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e planimetrico dell'unità immobiliare pignorata ([cfr. all.to n.1](#)) ([cfr. all.to 3](#)), ([all.to 8](#)).

Come richiesto dall' Ill.mo GE si chiarisce quanto segue:

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile del dott. Edgardo Pesiri ([cfr.all.to n.2](#)), nella quale vengono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. La certificazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto precedente il ventennio.

Si evidenzia che nella certificazione notarile viene segnalato che:

- a) *“non sono più attuali i diritti del “concedente” in favore delle ditte “Demanio dello Stato con sede in Roma” et “di Fusco Giorgio fu Aniello” [...]”*
- b) *“nella trascrizione relativa al [...] contratto per Notar Adele Malatesta Laurini del 21.01.2003, numero di repertorio 18160, le quote dei soggetti “contro” venivano erroneamente indicate”*([cfr. all.to 4](#))

L'esperto rileva che la certificazione notarile fa risalire l'acquisto della proprietà in capo all' esecutata ad un atto di **divisione per Notaio Pratico** ([cfr. all.to 11](#)) con

conguaglio antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento. A tal fine la scrivente ha proceduto ad acquisire il titolo di provenienza antecedente (atto di compravendita del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato nel quale ricade il bene pignorato), rogato dal notaio Maria Teresa Di Majo del 9 aprile 1981, repertorio 47602 raccolta 2448.

L'esperto rileva, altresì, che l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato insistente su suolo gravato da **livello per il quale "non sono stati rinvenuti titoli circa l'affrancazione del livello enfiteutico in capo al Demanio dello Stato"**, ([cfr. all.to 12](#)) **laddove nella certificazione notarile il notaio discorre di non attualità del detto livello.** Si deposita, visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione ([cfr. all.to 5](#)). Per completezza la sottoscritta ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia del Territorio Visura catastale storica ([cfr.all.to n 6](#)) e Planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato ([cfr.all.to n.7](#)).

Dal Certificato di Matrimonio con annotazioni aggiornato, reperito dalla sottoscritta, risulta che la sig.ra [REDACTED] coniugata con [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni a far data dal 22.12.1983. Si allega pertanto estratto di matrimonio e certificato di residenza dei due coniugi ([cfr.all.to n 9](#)).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

Oggetto del pignoramento, così come risultante dalla nota di trascrizione dello stesso, è la quota di titolarità della signora [REDACTED] 1/1, in regime di comunione legale con il coniuge sig. [REDACTED] dell'immobile sito in Napoli, alla Via Domenico Padula n. 127 ([cfr. all.to 14](#)), ([cfr. all.to 9](#)).

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

1) Unità Immobiliare sita nel Comune di Napoli, Sezione PIA, Foglio 10, Particella 61, Subalterno 21, cat. D/6, Zona censuaria 5, rend. euro 4.485,00, Via Domenico Padula n. 127, Piano S1.

In ordine alla titolarità dell'immobile si precisa che si è riscontrata corrispondenza tra diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità della debitrice in virtù di atto di provenienza del 1984 risultante dalla visura catastale (atto di divisione per notar Prattico).

La sottoscritta ha quindi acquisito atto anteriore (atto Notaio Di Majo 1981) ed osserva quanto segue:

- a) con atto per **Notaio Di Majo del 9 aprile 1981**, innanzi indicato, il solo signor Marcello Domenico, non ancora coniugato con la debitrice, unitamente ad altri soggetti acquistava il terreno, su parte del quale venne poi costruito il fabbricato nel quale insiste il bene oggetto di esecuzione. Dalla visura storica catasto terreni emerge che gli acquirenti sono indicati quali livellari ([cfr. all.to 10](#)), ([cfr. all.to 4](#)), ([all.to 6](#));
- b) **con atto per notaio Flavio Prattico del 24 gennaio 1984** i comproprietari, tra i quali compare per la prima volta la signora [REDACTED] quale coniuge del signor [REDACTED] procedevano alla divisione dei beni comuni, con conguagli ([cfr all.to 11](#));
- c) tale atto di divisione veniva successivamente confermato con atto per notaio Adele Malatesta Laurini del 16 gennaio 2003 ([cfr. all.to 4](#)), repertorio 18160 raccolta 4115, per essersi omessa nel precedente atto del 1984 l'indicazione dell'esistenza su parte del terreno del fabbricato allo stato grezzo. Con tale atto di conferma venivano rideterminati i conguagli;
- d) l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato edificato su un suolo sul quale insiste livello in favore dei concedenti Demanio dello Stato e del sig.re [REDACTED] fu Aniello, per il quale **“non sono stati rinvenuti titoli circa l'affrancazione del livello enfiteutico in capo al Demanio dello Stato”** ([cfr all.to 12](#));

Si segnala altresì che al catasto il bene oggetto di esecuzione risulta di proprietà della signora [REDACTED] 500/1000 e del sig.re [REDACTED] 500/1000 ([cfr. all.to 6](#)).

Tanto si rappresenta per le opportune valutazioni.

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

1) Unità Immobiliare destinata a palestra, categoria D6 di circa 316,00 mq commerciali sita in Napoli alla via Padula n. 127, P.S1 , censita nel NCEU di Napoli alla sez. PIA, foglio 10, p.lla 61, sub 21, z.c. 5, cat. D/6, rend. Euro 4.485,00, Via Domenico Padula, Piano S1.

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione ([cfr. all.to 14](#)).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si procede alla formazione di un lotto Unico, così identificato e brevemente descritto:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 in regime di comunione legale dei beni, di una unità immobiliare adibita a palestra (categoria D6) sita nel Comune di Napoli alla Via Padula n. 127, posta al piano S1 di un fabbricato in c.a avente una superficie commerciale di circa 316,00 mq. L'unità risulta censita in C.F. alla sez. PIA, foglio 10, p.lla 61, sub 21, cat. D/6, ([cfr.all.to 6](#)), ([cfr.all.to 13](#)).

QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEI BENI

LOCALE ADIBITO A PALESTRA

CONFINI

I confini della unità immobiliare di cui al presente lotto sono i seguenti:

Nord con viale privato prop. aliena, Sud traversa di via D. Padula, Est via Domenico Padula, Ovest altra U.I. propr. aliena.

UNITA' IMMOBILIARE - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E COSTRUTTIVE)

II FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un locale adibito a palestra categoria catastale D/6, sito nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, in un fabbricato avente accesso da Via Domenico Padula n. 127. Lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento si può considerare normale.



Vista aerea del fabbricato di via Domenico Padula 127 cui afferisce l'unità staggita

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Come dichiarato nel verbale di accesso il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura non è dotato di amministrazione e di Regolamento condominiale (allegato n.1).

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il locale adibito a palestra oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli alla via Domenico Padula n.127 ed è ubicato al piano S/1 di un fabbricato in cemento armato, nel quartiere Pianura.

L'unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. di Napoli dai seguenti dati sez. PIA, foglio 10, p.lla 61, sub 21, z.c. 5, cat. D/6, rend. Euro 4.485,00, Via Domenico Padula 127 Piano S1. ([cfr.all.to 6](#)).

Come si evince dal rilievo fotografico, all'immobile in oggetto si accede da un cancello corrispondente al n.127 di via Domenico Padula. Varcato il cancello si entra in un ingresso coperto e aperto su due lati e da qui nella palestra composta da reception, rampa/scale, disimpegno, due locali con wc per il personale e n. 2 sale.



Particolari Fabbricato via Domenico Padula n. 127

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 ([cfr.all.to 8](#)), riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

AMBIENTE	SUPERFICIE
Ingresso	circa 75,26 mq
Reception	circa 15,60 mq
Scale/rampa	circa 26,86 mq
Disimpegno	circa 11,00 mq
Ambiente personale 1	circa 7,30 mq
Wc -ambiente personale 1	circa 4,55 mq
Ambiente personale 2	circa 14,00 mq
Wc -ambiente personale 2	circa 1,28 mq
Sala 1	circa 159,16 mq
Sala 2	circa 36,45 mq



Ingresso



Zona Reception

Particolari Unità Immobiliare - via Domenico Padula n. 127

Ingresso: Ha una superficie utile pari a circa 75,26 mq, da esso si accede alla zona adibita a reception e nella sala 1 attraverso una rampa di scale posta subito dopo il

cancello sulla sinistra per chi entra. L'ingresso è coperto ed aperto su due lati (**cf. [all.to 3](#)**).

Reception: Ha una superficie utile pari a circa 15,60 mq., a tale zona si accede dall'ingresso ed è collegata alla scala/rampa interna, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres e le pareti sono tinteggiate. (**cf. [all.to 3](#)**).

Scale/rampa : Vi si accede dall'area adibita a reception e dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 26,86 mq, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres le pareti sono tinteggiate (**cf. [all.to 3](#)**).

Disimpegno: Vi si accede dalle scale/rampa, dagli Ambienti personale 1 e 2 e dalla Sala 1, ha una superficie utile pari a circa 11,00 mq. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres e le pareti sono tinteggiate (**cf. [all.to 3](#)**).

Ambiente 1 personale palestra: Vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 7,30. mq. è dotato di wc di circa 4,55 mq con doccia. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres mentre le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco (**cf. [all.to 3](#)**).

Ambiente 2 personale palestra: Vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 14,00 mq. è dotato di wc di circa 1,28 mq. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate .

Sala 1: Vi si accede dal disimpegno, dall'ingresso attraverso una rampa di scale e dalla Sala 2, ha una superficie utile pari a circa 159,16 mq, è dotata di finestre prospicienti l'ingresso e bocche di lupo. La pavimentazione è realizzata in parte in parquet ed in parte in linoleum, le pareti sono tinteggiate (**cf. [all.to 3](#)**).

Sala 2: Vi si accede dalla Sala 2, ha una superficie utile pari a circa 36,45 mq, è dotata di bocche di lupo La pavimentazione è realizzata in parquet, le pareti sono tinteggiate (**cf. [all.to 3](#)**).

Infissi: Il cancello esterno è in metallo, le porte interne sono in legno e versano in condizioni normali. Gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di grate in ferro.

L'altezza interna è di circa 2,80 ml.

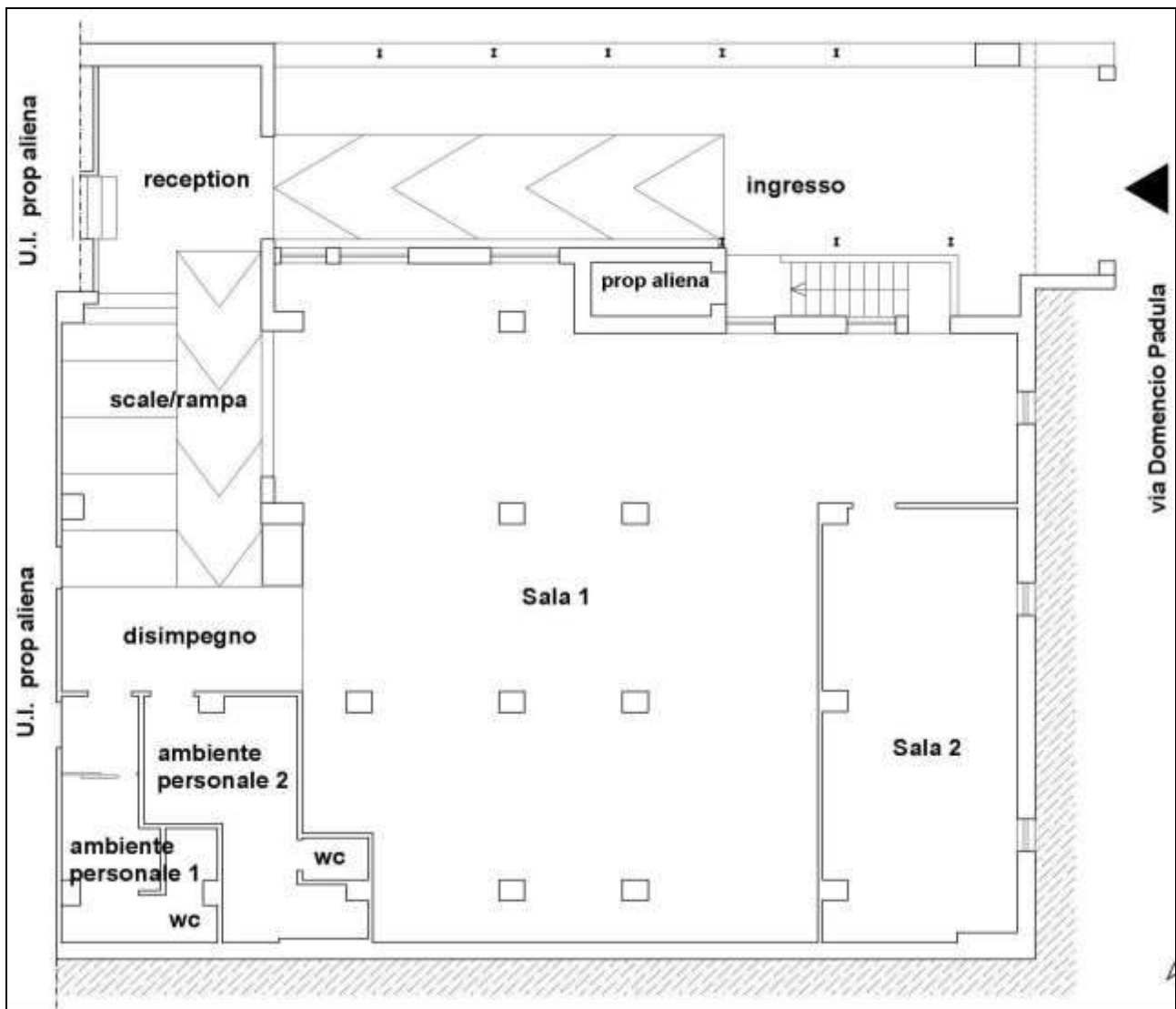


Fig. 1 Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi - via Domenico Padula n. 127

Impianti: Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione/riscaldamento. L'immobile risulta altresì sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania ([cfr. all.to 22](#));

Esposizione: ovest;

Stato Manutentivo: Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile si può considerare normale.

L'unità immobiliare presenta attualmente una **Superficie Calpestabile Utile** di circa **mq 284,00**

Si specifica inoltre che il bene:

-è sito a Napoli nella periferia occidentale nel quartiere di Pianura che confina a Sud-Est con i quartieri Soccavo, Chiaiano , e Arenella, a Sud con il quartiere Fuorigrotta e Bagnoli e con i comuni di Quarto, Marano di Napoli e Pozzuoli;

- fa parte di un fabbricato in cemento armato sito a via Domenico Padula n. 127 , zona ben servita da attività commerciali, scuole e mezzi pubblici nonché dal raccordo di Soccavo e dalla tangenziale.

- ricade in **-Zona B- sottozona Bb- Area Espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale.

- E' riportato nel **N.C.T. Foglio 91, part. 61**

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona **"E39 Suburbana/Pianura"**.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza si definisce qui la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come sopra identificata e si applicano alla stessa a dei coefficienti di omogeneizzazione rispetto alla destinazione e caratterizzazione prevalente.

- 1) **Superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole che si applicheranno per il calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie utile

Superfici utile	Estensione	Percentuale Omogeneizz.	Superficie. Omogeneizz.
-----------------	------------	-------------------------	-------------------------

Superficie Residenziale (Sr)		276,20 mq.	100%	276,20 mq
Superficie Non Residenziale (Snr)	Ingresso	75,26 mq.	10%	7,52 mq.
Totale Sr + Snr				283,72 mq.
Superficie utile raggugiata				284,00 mq.

La superficie utile dell'Unità Immobiliare è di circa 284,00 mq.

2) La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..." del "Manuale della Banca Dati dell'OMI" si specifica quanto segue.– " Unità Immobiliare Parte di un edificio" *2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma:* della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di *ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari* la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come* di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota *eccedente mq. 25*".

Superfici commerciali		Estensione	Percentuale Omogeneizz.	Superficie. Omogeneizz.
Superficie Residenziale (Sr)		307,00 mq.	100%	307,00 mq.
Superficie Non Residenziale (Snr)	Ingresso	87,00 mq.	10%	8,70 mq.
Totale Sr + Snr				315,70 mq.
Superficie commerciale ragguagliata				316,00 mq.

La superficie commerciale dell'Unità Immobiliare è di circa 316,00 mq.

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Trattasi di unità immobiliare destinata a palestra identificata all'NCEU di Napoli alla sez. PIA, foglio 10 p.IIa 61, sub 21, z.c. 5, cat. D/6., rend. Euro 4.485,00, Via Domenico Padula 127, Piano S1 ([cfr. all.6](#)). Particelle corrispondenti al catasto terreni :Foglio 91, Part.IIa 61, ([cfr. all.to 13](#)).

OSSERVAZIONI GENERALI

Allo stato l'intestazione risulta la seguente:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà PER 500/1000

Al riguardo si osserva però che in tale intestazione manca il riferimento al regime di comunione legale dei coniugi signori [REDACTED].

CRONISTORIA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'impianto meccanografico (1987) era identificato al sub. n.8 destinato a autorimessa C/6, attualmente è identificato sub 21 cat D/6 destinato a locali per esercizio sportivo e tanto in seguito alla Variazione della destinazione del 09/07/2012, Pratica n.NA0391326 in atti dal 09.07.2012 C/6-D/6 (n.54060.1/2012) .

Si allegano la visura catastale storica ([cfr. all.6](#)), la planimetria catastale ([cfr. all.7](#)), l'estratto di mappa dell'area di interesse ([cfr.all.13](#)) acquisite dalla sottoscritta ed all egate alla presente relazione.

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato, accertata mediante l'accesso ai luoghi **corrisponde**:

- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione ([cfr. all.to 14](#));
- si precisa che nell'atto di divisione per Notaio Flavio Prattico del 24/1/1984 non si fa riferimento all'immobile pignorato ma unicamente al lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in cui insiste il bene pignorato.
- nel successivo Atto dichiarativo e Conferma della divisione e compravendita del 2003 per Notaio Malatesta Laurini, con quale si dichiara di ripetere e confermare lo scioglimento della comunione di cui all'atto per Notar Prattico, il fabbricato nel quale insiste il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati ,foglio 10, p.lla 61.

Difformità riscontrate tra la Planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Dal confronto tra le planimetria catastale, del 2012, ([all.to n.7](#)) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.8), si evincono le seguenti difformità (cfr. fig 2):

- diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un nuovo ambiente la sala 2.

In conclusione, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, procedere all'allineamento catastale del bene mediante il deposito di una planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare. Il costo di dette attività è di circa 500,00 €.

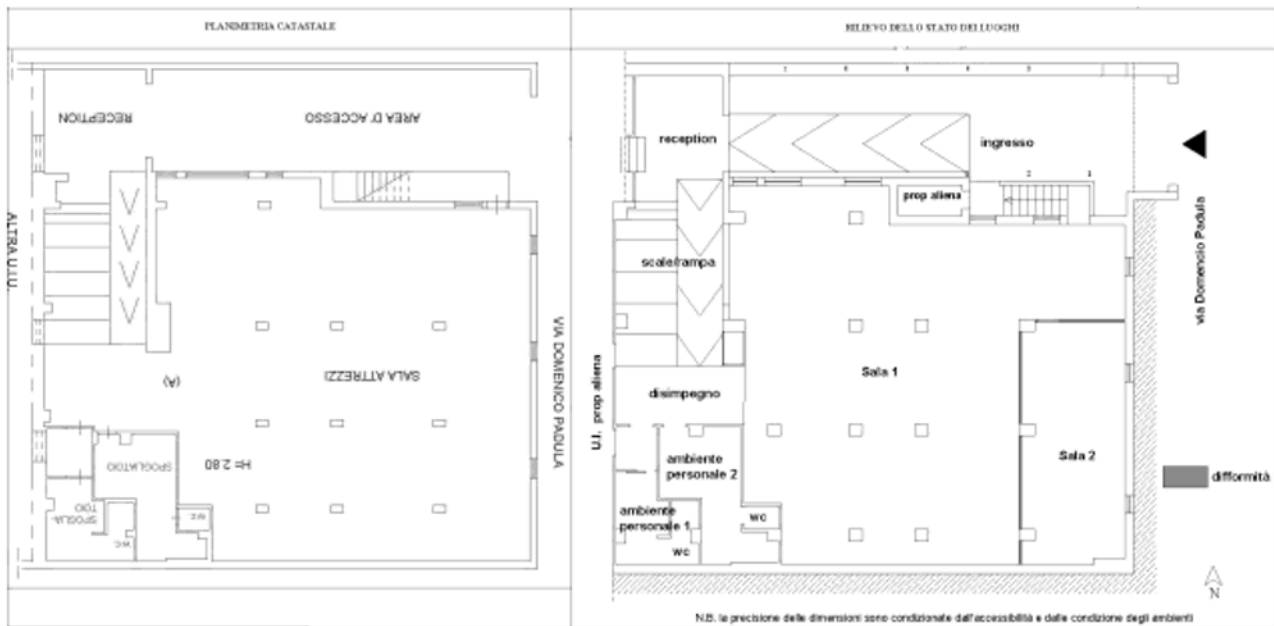


Fig. 2 Confronto tra la planimetria catastale del 2012 e il rilievo dello stato dei luoghi

QUESITO 4: SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEI BENI

LOTTO UNICO

Tipologia : Unità immobiliare adibita a Palestra Categoria D/6;

Quota Pignorata: Intera proprietà dell'immobile in comunione legale , sito in Napoli alla Via Domenico Padula 127;

Ubicazione: Napoli, via Domenico Padula 127 S1;

Composizione: ingresso, reception, scale/rampa, disimpegno, Ambiente 1 personale palestra, Ambiente 2 personale palestra, Sala 1, Sala 2.

Esposizione: ovest;

Confini: Nord con viale privato prop. aliena, Sud traversa di via D. Padula, Est via Domenico Padula, Ovest altra U.I. propr. aliena. .

Dati Catastali: E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli sez. PIA, foglio 10 p.Ila 61, sub 21, z.c. 5, cat. D/6., rend. Euro 4.485,0046, Via Domenico Padula 127, Piano S1; Intestata a [REDACTED] per la quota di proprietà 500/1000 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 500/1000. Si segnala che manca il riferimento al regime di comunione legale dei coniugi [REDACTED]

Corrispondenza catastale: dal confronto tra la planimetria catastale redatta nel 2012 acquisita al NCEU del Comune di Napoli ed il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato in cui ricade il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. È stata rinvenuta Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 29101 Dir. VI del 12.01.1981.

Condono Edilizio: lo scrivente esperto stimatore non può esprimersi in merito alla possibilità di attribuire con certezza l'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5578/1/86 all'immobile pignorato vista la documentazione parziale e contraddittoria che caratterizza la domanda di condono in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento mai nominato in maniera esplicita.

Licenza di abitabilità e o/ agibilità: Presso gli archivi del Servizio di Edilizia Privata non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Prezzo Base: 178.600,00 € (centosettantottomilaseicento/00)

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI

Provenienze Ventennali

1) Con atto di acquisto per Notaio Maria Teresa Di Majo del **09.04.1981**, rep n.47602, racc. 2448, registrato a Napoli il 24.04.1981 ai nn. 6393-4908 il sig.re [REDACTED], il sig. [REDACTED] (nato a Napoli il 29.03 1934), il sig.re [REDACTED] (nato a Napoli il 03.09.1940), la sig.ra [REDACTED] (nata a Napoli 19.02.1954) e la sig.ra [REDACTED] (nata a Napoli il 23.03.1944) acquistarono il suolo su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura ([cfr.all.to 10](#)).

2)**Con Contratto di Divisione** per Notaio Flavio Pratico del 24.01.1984 rep. N. 80835 racc 15659 i signori [REDACTED]

[REDACTED] avendo acquistato un corpo di terra in Napoli alla contrada Tora Grande di cui fa parte il terreno su cui è stato poi edificato l'immobile oggetto

di pignoramento, addivenivano alla divisione dei beni precedentemente acquistati. ([cfr. all.to 11](#)).

3) Atto dichiarativo e Conferma della divisione e compravendita del 16.01.2003 per Notaio Malatesta Laurini rep. 18160, racc. 4115 trascritto a Napoli ai nn. 1287/891 e 1288/892 con conguagli. ([cfr. all.to 4](#)).

Da tali atti emerge che alla debitrice (e al marito, in regime di comunione dei beni) il bene, oggetto di esecuzione, pervenne come riportato nella certificazione notarile con atto di divisione del 1984 (atto inter vivos avente natura dichiarativa e non traslativo). Al riguardo si osserva che la sottoscritta ha acquisito anche Atto precedente, per Notaio Di Majo del 1981 (atto inter vivos a carattere traslativo compravendita) dal quale si evince che il terreno, ove venne poi costruito il fabbricato nel quale insiste il bene staggito, venne acquistato dai signori Marcello

[REDACTED]
non anche dalla signora F [REDACTED] 'epoca non coniugata con il sig.re [REDACTED]
[REDACTED]. Soggetti questi, ad eccezione della signora Falco, indicati quali livellari nella visura catastale.

Si ribadisce quanto già dedotto in risposta al Quesito 1 che abbiansi quivi per integralmente ripetuto e trascritto per quel che occorre.

QUESITO 6: Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso il fabbricato di via Domenico Padula 127, di cui è parte l'immobile per cui è causa:

- ✓ ricade in **-Zona B- sottozona Bb- Area Espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- ✓ ricade in **area stabile dei vincoli geomorfologici** di cui alla tavola 12 del P.R.G..

- ✓ non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ([cfr. all.to n.15](#));
- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 ([cfr. all.to n.15.](#)).
- ✓ non rientra in area di interesse archeologico di cui alla Tav.14 del PRG;

LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Pianura, Municipalità IX, contraddistinto dal civico n. 127 di via Domenico Padula **realizzato in assenza di titolo edilizio** nei primi anni '80 come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (all.to n.17). Inoltre presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5578/1/86 ai sensi della L. 47/85 intestata al sig.re Marcello Domenico che non si può attribuire con certezza al cespite pignorato come si relazionerà in seguito (all.to n.17). **L' istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**

La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria D6 – locali per esercizi sportivi).

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli sono state rinvenute le seguenti Istanze di Sanatoria Edilizia prat. 5578/1/86 e prat. 3761/8/86 ai sensi della L. 47/85, prat. 17124/95 ai sensi della L. 724/95 intestate al sig.re Marcello Domenico, ([cfr. all.to 16](#))

Premesso che nell'atto dichiarativo – conferma e compravendita- per notar Malatesta Laurini del 2003 (cfr. all.to n. 4) viene dichiarato che per il fabbricato nel quale ricade il cespite è stata presentata dal sig.re [REDACTED] istanza di Condono Edilizio ai sensi della 47/85 in data 29.03.1986 prot. 106514 e che è stata pagata l'intera oblazione in data 13.02.1986 ricevuta n. 073, in data 19.07.1986

ricevuta n. 608, in data 27.09.1986 ricevuta n. 317 e in data 24.10.2002 ricevuta n. 183.

Tanto premesso si procede all'analisi delle istanze di condono edilizio trasmesse dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli.

- Istanze di Condono Edilizio prat. 5578/1/86 presentata dal sig.re Marcello Domenico ai sensi della L. 47/85 nel mese di marzo come si legge sul frontespizio del fascicolo (cfr all.to n. 16). **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.** Non è possibile attribuire con certezza detta istanza di condono all'immobile pignorato per i seguenti motivi:

1) L'istanza di condono è priva degli originari modelli di richiesta (Mod.47/85) con i relativi numeri di protocollo, pertanto:

- non è possibile accertare se la domanda di condono prot. n. 106514 del 29.03.1986, citata nell'atto per notar Malatesta Laurini e attribuita al fabbricato, corrisponda effettivamente al fascicolo prot. 5578/1/86 trasmesso dall'ufficio condono;

- non è possibile affermare con certezza a quali e a quante unità immobiliari si riferisca detta istanza di condono.

2) Le autocertificazioni, presenti nel fascicolo Istanze di Condono Edilizio prat. 5578/1/86, si riferiscono unicamente ai tre locali commerciali al piano terra. Tuttavia è da rilevare che, in modo anomalo, le istanze di condono per i tre locali commerciali con i relativi moduli di richiesta (Mod 47/85-D nn. 0456371311/1, 0456371311/2, 0456371311/3) sono contenute nell'istanza di condono prat.3761/8/86 insieme a quella del deposito al piano terra e dell'appartamento al primo piano.

3) I bollettini di pagamento dell'intera oblazione, citata nell'atto per notar Malatesta Laurini e attribuiti al fabbricato, sono contenuti in parte nell'istanza di sanatoria 5578/1/86 (bollettini n. 078 del 13.02.86 Rata 1 di L. 5.589.000, n. 317 del 27.09.1986 di L. 3.456.600, vi è anche un bollettino di 791,00 € di integrazione all'oblazione ma non è leggibile numero e data) e in parte nell'istanza di sanatoria prat.3761/8/86 (bollettini n. 608 del 19.07.86 di L. 4.208.000). Ancora la Rata 1 di L. 5.589.000, bollettino n. 078 del 13.02.1986, contenuta nell'istanza prat. 5578/1/86

corrisponde alla somma da pagare con la rata n. 1 indicata nel MOD.47/85-A relativo all'abitazione al primo piano presente nell' Istanze di Condono Edilizio prat. 3761/8/86.

4) Tra la documentazione allegata all'istanza vi è anche un collaudo statico, una relazione tecnica descrittiva giurata e un grafico (nel quale non sono chiaramente leggibili le scritte) che descrivono tutto il fabbricato compreso il bene in oggetto posto al piano sottostrada ed adibito ad autorimessa/deposito. Tuttavia dalla lettura di dette relazioni non si desume un chiaro riferimento alle unità immobiliari per le quali si richiede l'istanza di condono edilizio.

- **Istanze di Condono Edilizio prat. 3761/8/86** presentata dal sig.re Marcello Domenico ai sensi della L. 47/85 (cfr all.to n.17). Detta istanza, seppure presentata per sanare il fabbricato nel quale ricade il cespite in oggetto, non si riferisce all'immobile oggetto della presente procedura posta al piano seminterrato:

1) Dall'analisi dei modelli allegati all'istanza di condono si rileva che essa è stata richiesta per n. 5 unità immobiliari quattro al piano terra destinate ad attività commerciali/deposito e n.1 al primo piano destinata ad abitazione.

2) l'istanza (Mod. 47/85-R) presenta il protocollo n. 258838 del 11.08.1986 e non il prot. n. 106514 del 29.03.1986, citata nell'atto per notar Malatesta Laurini e attribuita al fabbricato.

- **prat. 17124/95 ai sensi della L. 724/95** non si riferisce all'immobile oggetto di pignoramento ma ad altra unità immobiliare posta al primo piano e destinata ad abitazione.

Conclusione

Analizzati i fascicoli trasmessi dall'Ufficio Condono e rilevato che:

-l'istanza prat. 5578/1/86 essendo priva dei moduli di richiesta non consente di chiarire a quali e quante unità immobiliari si riferisca;

-nell'istanza prat. 5578/1/86 non si fa esplicito riferimento al cespite in oggetto;

-nell'istanza prat. 5578/1/86 sono presenti le autocertificazioni relative a unità immobiliari afferenti all'Istanze di Condono Edilizio prat. 3761/8/86;

-le Istanze di Condono Edilizio prat. 3761/8/86 e prat. 17124/95 non fanno riferimento al cespite in oggetto.

Rilevato ancora che l'Ufficio Condono non ha risposto alle richieste di chiarimenti in merito alle istanze di condono trasmesse [\(cfr. all.to n 16\)](#)

Tanto rilevato:

lo scrivente esperto stimatore non può esprimersi in merito alla possibilità di attribuire con certezza l'Istanza di Condono Edilizio prat. 5578/1/86 all'immobile pignorato vista la documentazione parziale e contraddittoria che caratterizza la domanda di condono in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento mai nominato in maniera esplicita.

b) Come attestato dal "Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli", è stato rinvenuto un fascicolo di contenzioso [\(cfr. all.to n.17\)](#)

-C.A. 713/1981, intestato a [REDACTED] riferisce alla costruzione, in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato nel quale ricade l'immobile staggito. Nel fascicolo oltre ai verbali dei numerosi sopralluoghi delle autorità competenti etc. vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 29101 Dir. VI del 12.01.1981 relativo al fabbricato, ordinanza mai eseguita [\(cfr. all.to n.17\)](#).

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli [\(cfr. all.to n.18\)](#):

-“dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022”;

-non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati. Si comunica inoltre che, a seguito della dichiarazione di l'inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo [...] non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto.

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo.

Dal confronto tra le planimetria catastale, del 2012, [\(all.to n.7 \)](#) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU [\(all.to n.8\)](#), si evincono le seguenti difformità (cfr. fig 2):

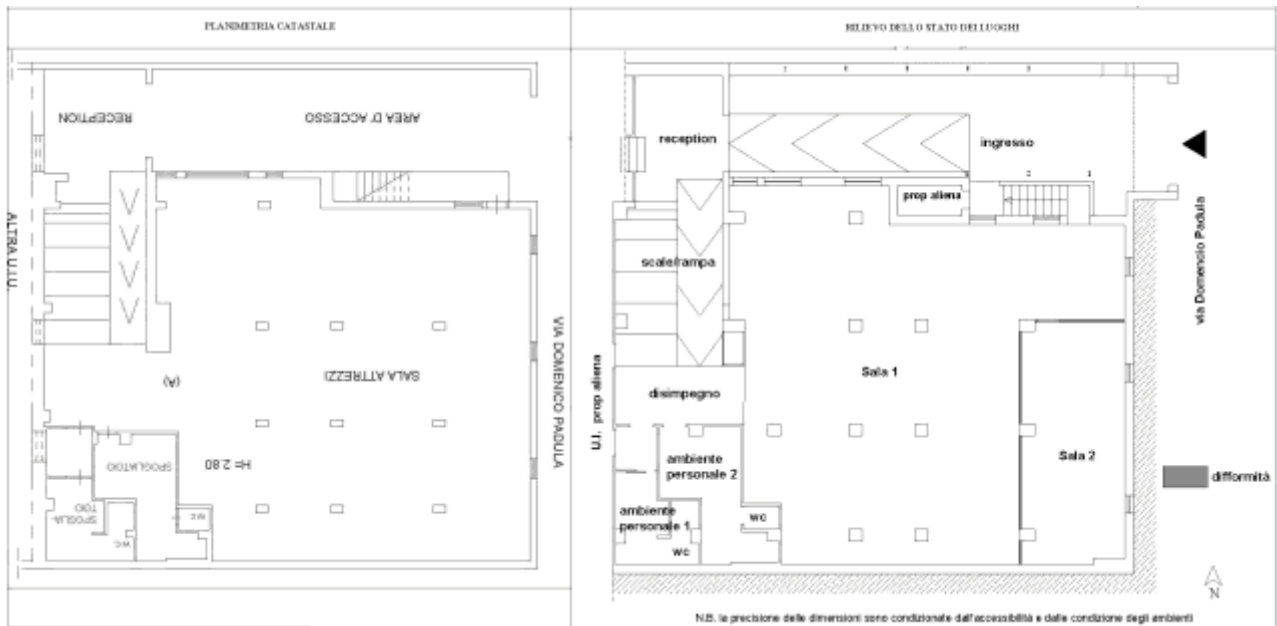


Fig. 3 Confronto tra la planimetria catastale del 2012 e il rilievo dello stato dei luoghi.

-diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un nuovo ambiente la sala 2.

Oltre detta variazione lo scrivente esperto stimatore rileva quanto segue:

l'attuale planimetria catastale inserita nel 2012 con dichiarazione prot. NA0391326 del 09.07.2012 è legata alla "variazione della destinazione del 09/07/2012 Pratica n. NA0391326 in atti dal 09/07/2012 C/6-D/6 (n. 54060.1/2012)" con la quale l'unità immobiliare ha cambiato la sua destinazione da autorimessa C/6 a fabbricati e locali per esercizi sportivi D/6. Per detta variazione non sono state rinvenute pratiche edilizie come attestato dallo sportello unico Edilizia del Comune di Napoli. Inoltre si evidenzia ancora che dal confronto delle planimetrie del fabbricato allegato alle istanze di condono e l'attuale planimetria catastale si desume che il cambio di destinazione d'uso è stato realizzato con opere quali gli ambienti del personale 1 e 2 con relativi wc e sala 2.

Regolarizzazione edilizia e urbanistica

L'U.I. oggetto di pignoramento è parte di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio pertanto **la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. 5578/1/86 ([all.to n. 16](#))**, a tanto si aggiunga che motivo

ostativo al rilascio della sanatoria edilizia potrebbe essere rappresentato dalle ulteriori opere realizzate successivamente alla presentazione dell'istanza di condono.

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

In occasione dell'accesso effettuato il giorno 16 settembre 2022, il bene risultava occupato dalla [REDACTED] con contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate di Avellino il 04.10.2012 al n. 4538 con durata di anni 6, opponibile alla procedura, che la scrivente ha reperito ed allega alla presente relazione. Il canone annuo è pattuito in 13.200,00 € (1.100,00 €/mese), che la sottoscritta reputa congruo ([all.to n. 21](#)). Al riguardo si evidenzia che il reperito contratto di locazione veniva stipulato tra [REDACTED] (locatori) e la società [REDACTED] (conduttore) e che [REDACTED] è subentrata in detto contratto in seguito a due contratti di cessione.

QUESITO 8: FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- **sussiste livello** (concedente Demanio + altri) sul suolo ove è costruito il fabbricato al cui interno insiste il bene oggetto di esecuzione come certificato dall'Agenzia del Demanio. Resteranno a carico dell'acquirente la redazione della documentazione ed i costi necessari per l'affranco del livello in favore del Demanio dello Stato, calcolati dall'ufficio del Demanio così come indicato nella comunicazione che si allega ([cfr. all.to 20](#));
- vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 29101 Dir. VI del 12.01.1981 relativo al fabbricato, ordinanza mai eseguita ([cfr. all.to n.17](#)).

- **è stata rinvenuta** Istanza di Condono Edilizio prat. 5578/1/86, tuttavia come già precedentemente relazionato lo scrivente esperto stimatore non può esprimersi in merito alla possibilità di attribuirlo con certezza all'immobile pignorato.
- alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;
- **non sussistono** servitù attive e passive;
- non sono presenti** usi civici come certificato dall'Ufficio preposto della Regione Campania ([all.to 20](#))
- non risultano emanati provvedimenti di acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, come certificato dagli uffici preposti ([cfr. all.to n.17](#)).
- ricade in **-Zona B- sottozona Bb- Area Espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- ricade in **area stabile dei vincoli geomorfologici** di cui alla tavola 12 del P.R.G..
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ([cfr. all.to n.15](#));
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 ([cfr. all.to n.15](#)).
- non rientra in area di interesse archeologico di cui alla Tav.14 del PRG;
- non sussistono** sequestri penali ed amministrativi;
- non risultano** domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto;
- **non risulta essere** costituito un Condominio;

Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli in data 21.06.2021 rep. 11708/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Napoli 1 in data 16.07.2021 ai nn 16411 R.G. / 22603 R.P. a favore di [REDACTED]
F [REDACTED] Grava sulla quota di 1/1 (in comunione legale dei beni
con il sig.re [REDACTED] della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla
presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate, (cfr.all.to 5).**

-per la regolarizzazione catastale sarà necessario una spesa di circa 500,00 €
come determinato nella risposta al quesito n.3. Tale costo è stato detratto nella
determinazione del prezzo di stima

-per la redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) sarà necessario
una spesa di circa 150,00 € come determinato nella risposta al quesito n.2. Tale
costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

Sono intervenuti i seguenti creditori:

- Agenzia Entrate Riscossione
- Madonna SPA

QUESITO 9: VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita è stato edificato su suolo gravato da livello
a favore del Demanio e di un terzo come certificato dall'ufficio preposto (cfr. [all.to
12](#))

QUESITO 10 : SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il suolo su cui ricade il fabbricato in cui insiste il bene pignorato risulta gravato da
livello così come certificato dall'ufficio preposto ([cfr. all.to 12](#)) .

QUESITO 11 : SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituita un'amministrazione condominiale per il fabbricato in cui
insiste l'unità immobiliare pignorata e pertanto non esistono spese condominiali di
alcun tipo come dichiarato nel verbale di sopralluogo ([cfr. all.to 1](#)).

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato,".

Stima Sintetica Comparativa

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte d' area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Determinazione di Vm

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) ,interrogazioni Agenzie Immobiliari

1) **OMI** (anno 2022, II° semestre): Rilevata l'assenza della categoria capannoni si è preso come riferimento il prezzo dei laboratori, insistenti nella zona "E39 Suburbana/PIANURA" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "Laboratori", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 590,00 €/mq e un max. di 1.200,00 €/mq con un valore medio di 895,00 €/mq ([cfr. all.to n. 23](#)).

2) **Borsino immobiliare** (dati settembre 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili Capannoni tipici insistenti nella zona “Pianura Periferia” del Comune di Napoli in cui ricade l’unità immobiliare. Per Capannoni tipici il valore di mercato unitario risulta compreso tra 299,00 €/mq (valore minimo) e 802,00 €/mq (valore massimo), un valore medio di 550,00 €/mq. [\(cfr. all.to n. 23\).](#)

3) **Rivista della FIMAA** Quotazioni Metroquadro-Valori Immobiliari per gli immobili a destinazione capannoni siti in zona Pianura centrale/ .../ D. Padula il valore unitario medio di mercato è di 650,00 €/mq [\(cfr. all.to n. 23\).](#)

4) Interrogazioni Agenzie Immobiliari (De Falco Immobiliare, Tecnocasa) risulta valore medio di mercato pari a euro 600,00,

L’unità immobiliare oggetto di stima è stata confrontata con immobili analoghi per dimensione e destinazione d’uso, considerando la tipologia dell’immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione. Dalle indagini così svolte, si assume un valore medio al mq pari a 650,00 €/mq

$$vm=650,00 \text{ €/mq}$$

Il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà dato quindi da:

$$Vm=vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale Convenzionale

L’immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a mq 316,00, ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà:

$$Vm= vm \times Sc =650,00 \text{ €/mq} \times 316,00\text{mq.} = \text{€ } 205.400,00$$

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell’immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=V_m = \text{€ } 205.400,00$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Garanzia Vizi occulti	Andrà detratto il 10% di Vpm pari a 20.540,00 €	20.540,00
Regolarizzazione urbanistica	-----	0,00
Allineamento Catastale	Redazione e deposito nuova Planimetria catastale	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 21.190,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Valore stima al netto delle detrazioni = € 205.400,00 – € 21.190,00 = **184.210,00**
€

Riduzione del valore per immobile locato

Per l'unità in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate di Avellino il 04.10.2012 al n. 4538 ([all.to n. 21](#)) con durata di anni 6 con inizio 6 settembre 2012, scadenza 6 settembre 2024, il canone annuo è pattuito in 13.200,00 € (1.100 €/mese). L'atto di pignoramento è stato trascritto il 16.07.2021, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione della decurtazione per immobile occupato.

Al fine del calcolo della riduzione del valore dell'immobile in quanto locato si assume che alla data di scadenza il contratto non sia rinnovato e quindi alla data della stima residuino 11 mesi di occupazione.

L'opponibilità del contratto di locazione per la durata residua dello stesso avrà un impatto negativo sul prezzo finale di vendita che pertanto andrà ridotto.

Assumendosi che detta riduzione del prezzo sia pari al 20% e considerata una durata residua di 11 mesi la riduzione che potrà applicarsi è la seguente :

Riduzione prezzo per opponibilità locazione (20% prezzo stima) = 184.210 € x 20 % = 36.842,00 €

Quota riduzione annua = 36.842,00€ / 6anni = 6.140,33 €/anno/12mesi= 511,69 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 11 mesi

Riduzione per locazione = 513,08 x 11 = 5.628,59 €

Valore stima Finale del Bene = € 184.210,00 – € = 5.628,59 = 178.581,41 € , arrotondato a **178.600,00 €** che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite de quo.

QUESITO 13 : VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

La quota in titolarità della debitrice è l'intero diritto di proprietà, in regime di comunione legale, ricordato quanto riportato in risposta ai quesiti precedenti.

QUESITO 14: CERTIFICATI

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Certificato di matrimonio aggiornato e certificato di residenza della debitrice e del sig. Marcello Domenico ([cfr. all.to 9](#)).

QUESITO 15: Prescrizioni Aggiuntive

**PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE PER L'ESPERTO STIMATORE
VERIFICARE LIVELLO INDICATO IN CERTIFICAZIONE CATASTALE CON
INDAGINI PRESSO UFFICIO DEMANIO ED UFFICIO USI CIVICI**

La sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio del Demanio- Direzione Regione Campania certificazione circa l'esistenza di livello sul suolo su cui è stato costruito il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di esecuzione ([cfr. all.to 20](#)).

La sottoscritta sulla scorta della risposta ricevuta e interfacciandosi con l'ufficio preposto, ha quindi, richiesto modalità e costi per l'affranco ricevendo risposta che si allega (cfr. all.to 20) e dalla quale emerge che per eventuale "affranco del livello in favore del Demanio dello Stato la documentazione richiesta" risulta essere :

“- Relazione asseverata resa ai sensi del DPR 445/2000 artt. 46 e seguenti ed artt. 359e 481 del C.P., a firma di tecnico abilitato *all'esercizio della professione*, inerente i dati dimensionali del suolo e dei manufatti.

- Regolarità urbanistica delle unità edilizie presenti (con precisa indicazione dei titoli legittimanti) e la conformità catastale delle unità immobiliari;

- Copia dei titoli urbanistici e degli elaborati grafici allegati;

- Certificato di destinazione urbanistica, con indicazione di eventuali vincoli, corredato di stralcio dello strumento urbanistico vigente.

Successivamente alla produzione della documentazione integrativa, la scrivente [ndr.Agenzia del Demanio] *procederà al calcolo dell'importo per l'affrancazione, ed alla relativa quantificazione dei canoni enfiteutici dovuti.*”, previo interessamento degli altri proprietari estranei alla presente procedura come riferito verbalmente dal responsabile dell'ufficio preposto.

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 in regime di comunione legale di Unità Immobiliare ad uso Palestra (cat.D/6) 178.600,00 €(centosettantottomilaseicento/00)

TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO 178.600,00 €

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 29/09/2023

L'Esperto Incaricato
Arch. Paola Di Giacomo

ALLEGATI

- 1)Verbale di accesso**
 - 2)Certificazione Notarile Dott. Edgardo Pesiri**
 - 3)Rilievo Fotografico**
 - 4)Atto Dichiarativo, conferma e compravendita Dott.ssa
Malatesta Laurini**
 - 5)Ispezione Ipotecaria aggiornata**
 - 6)Visure Catastali**
 - 7) Planimetria Catastale Attuale**
 - 8)Rilievo Planimetrico Stato dei luoghi**
 - 9) Certificato di Matrimonio Aggiornato e Certificati di Residenza**
 - 10) Atto di Compravendita Notaio Maria Teresa Di Majo**
 - 11) Contratto di divisione Notaio Flavio Pratico**
 - 12) Certificazione Agenzia del Demanio**
 - 13) Estratto di Mappa**
 - 14)Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione**
 - 15)Certificazione Soprintendenza**
 - 16) Certificazione Servizio Condonò Edilizio**
 - 17) Certificazione Servizio Antiabusivismo Edilizio**
 - 18)Certificazione Sportello Edilizia Privata Comune di Napoli**
 - 19) Tavola Difformità**
 - 20) Certificazione Livello**
 - 21) Contratto di Locazione**
 - 22) Certificazione Regione Campania APE**
 - 23) Valori Immobiliari**
-
-