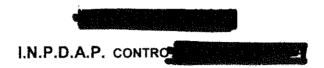
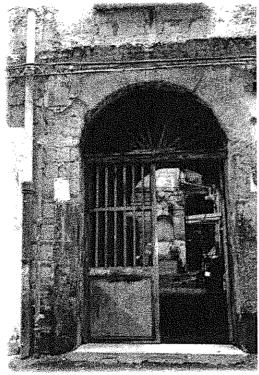
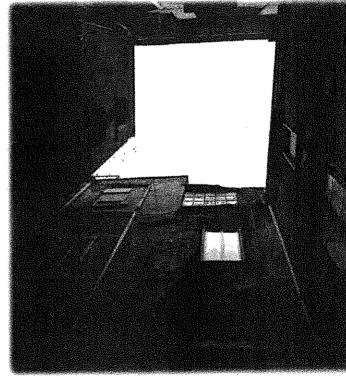
## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE







III.mo Signor Giudice Dott.ssa ELISA ASPRONE

Tribunale di Napoli – 5<sup>a</sup> Sezione Civile.

C.T.U. ARCHITETTO MARINA LALA



Aggiornamento Consulenza Tecnica di Ufficio	
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	
REG. ES. 1025/2008	
I.N.P.D.A.P.	
CONTRO	
III.mo Signor Giudice Dott.ssa ELISA ASPRONE	
Tribunale di Napoli – 5ª Sezione Civile.	
	ALA D
ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA	
Arch. MARINA	LALA
Via Canzanella Vecc 80125 NAPOLI Tel 08 Cod. Fisc. Lï.A MRN 741 Partita IVA 053591	Ma, 44 1 5935779 1 S6 P839N

		> INDICE			
	Indice		pag <b>2</b>		
	Elenco Alleg	ati	pag <b>2</b>		
	Premessa		pag 3	COMMUNICATION AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN	
	Svolgimento	delle operazioni di consulenza	pag	13	
Abopto Boylong Association	Risposte ai d	quesiti contenuti nel mandato	pag ′	13	
en de la companya de	Conclusio	oní	pag	50	
and the second second		> ELENCO ALLEG	ATI	Manage and the second s	
	Allegato 1	Estratto di mappa, visura storica,pl	animetrie catastali		
	Allegato 2	Documentazione archivio immobiliar	e + Statuto Consorzio	Bonifica	
numer year of the control of the con	Allegato 3	Documentazione archivio notarile	e richiesta	and the second s	
ARABA PARINTA PARINTA	Allegato 4	Documentazione registro immobili	ari atti privati	The state of the s	
A service and the	Allegato 5	Richieste Ufficio tecnico jufficio o	ondono, ufficio antiabi	usivismo	
The state of the s		zione ricevuta + certificato destinazio		The state of the s	
1000	Allegato 6	Zonizzazione PRG e norme tecnich			
			e u attuazione		
	Allegato 7	Planimetrie			
	Allegato 8	Fotografie		ar Travella de la companya de la com	
o de la companya de l	Allegato 9	Certificati di Matrimonio		ory nonmodelitelishin managed mere ve.	
	Allegato 10	Tabelle mercuriali OMI			
es (the end of even ending	Allegato 11	Documentazione non sussistenza	di censo livello usi civ	ici e do-	
The state of the s	cumentazione	in cui si attesta che i beni non sono s	su suoli demaniali	1	And the second
	Allegato 12	Copia verbale d'accesso	The desired A Value of FFE (FFE) and the second of the sec	(U) 2	MARINA
M (2) V		- Public Ayrabors Versautrins - Williams	uto di anodiniano		· 译第
	Allegato 13	Corrispondenza con le parti e ricev	ute di spedizione		
11 V V V V V V V V V V V V V V V V V V	**************************************				V
				ĺ	

	> PREMESSA	
	Con ordinanza pronunciata in data 08/04/2021 comunicatami dalla cancelleria	
	in data 10/04/2021, la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Marina Lala, nata	
and and the same of the same o	a Napoli il 26/07/1974 e ivi residente, con studio alla via Canzanella Vecchia №	
	44 - 80125 Napoli - Tel. 081/5935779, iscritta all'Ordine degli Architetti della	
	Provincia di Napoli al № 7017, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento	
	di Espropriazione immobiliare iscritto al numero 1025/2008 Ruolo Genera-	
	le, I.N.P.D.A.P. contro	
	Conferendomi l'incarico di provvedere all'aggiornamento della vecchia	
	perizia risalente al 2012 rispondendo a tutti i nuovi quesiti previsti:	
	a) Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'	
	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 ven-	
tindes Nimos s shifted and a community security you seeing an emission property	tennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle tra-	Company of the Compan
	scrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo deriva-	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A
	tivo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia deposi-	
	tato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del	A MANAGEMENT OF THE STATE OF TH
3	rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un pos-	
	sessore a ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento),	
والمواقعة	segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR
ar this day are submarked and common the second second to the second second second second second second second	continuità delle trascrizioni;	WA WOMEN TO SEE
	In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà esten-	E LALA M
Authoritism And Scientific States and Assessment States and Assess	dere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge	
And in section (b) The section to section to section to section the section of th	.3	

dell'esecutato;	
b) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione	
per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli con-	
tenuti 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 caratteri-	
stiche 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 auto-	
rizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e	
dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente appro-	
vati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi)	
l'esperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costi-	
tuzione di servitù di passaggio;	
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 misu-	
ra con riferimento ad ognuno degli immobili,della tipologia di ciascun immobile,	and confidence on the confidence of the confiden
della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di inter-	
no), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali	
(sìa di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi in-	
tervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramen-	
to), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla	(1)
base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto.	
4.	Wy -

	della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché
All any April 10 and 10	nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art.
No.	817 c.c.). degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando
	anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione rea-
	le 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 condomi-
	niali (es. posti auto comuni, giardino ècc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la
T the state of the	composizione interna, la superficie netta , il coefficiente utilizzato ai fini della su-
tte till med i stjermetomblikklig tradmings gjegger statistet i Missjon i det stætte stjermet	perficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le con-
	dizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche in-
	terne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di ma-
The state of the s	nutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in
	caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
77.77.74.6	Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al
	presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico : LOTTO n. 1 (oppu-
	re LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di ½, 1/3, ecc.) proprietà (o
	altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla vian°
ers, and a south a top of south 1 kingsomer and 6 medical and 1 for grown order of the 10 for and	piano Int; è composto da, confina con a sud , con a
	nord, con ad ovest, con ad est, è nel C.F. (o C.T.) del comune di al
	foglio, p.lla (ex p.lla o già scheda ), sub, cat, classe
and	, rendita (or.d, r.a); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla
and the state of t	consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato
	dei luoghi è conforme ( o difforme) rispetto alla istanza di condono n°
	-5-
i	

presentata il oppure, l'immobile è abusivo e a parere	
dell'esperto estimatore 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.	
d) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispon-	
denza 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 prove-	
nienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del	
catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante	And the second s
(previa autorizzazione del G.E.).	1000 to 1000 t
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 pigno-	
ramento e di quello dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2)	
difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignora-	
mento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, Sub) con le risultanze catastali	
attuali;	4 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10
e) Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari	
presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione	DE BY
del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ante	THE PARTY OF THE P
riore al ventennio che procede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripeti-	
zione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella	<del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>
.6.	and the state of t

certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente.	
In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamentì e le variazioni ca-	
tastali 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 sub-astati.	
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare le eventuali situazioni di comproprietà	
dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato,	
con la specificazione della sua natura (comunione legale tra i coniugi oppure or-	
dinaria, fermo restante 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	And the state of t
verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia anco-	And the state of t
ra in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente	
di morte di quest'ultimo.	
f) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della di-	
chiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certi-	
ficato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;	
g) Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indi-	A SECTION AND A
	(A) A MONTH AND
cando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento auto-	The Assault
rizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento me-	THE PARTY OF THE P
desimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e	<b>W</b>
gli estremi degli atti autorizzativi .	
h) In caso di opere abusive,controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36	
-7.	
	And the second s

del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli even-	
tuali costi della stessa; altrimenti verificare l'eventuale presentazione di istanze di	and the supplied of the last o
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 ti-	
tolo 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	A / ***
previste dall'art. 40 comma 6 o dall' art. 17 comma 5 della legge 28 Febbraio	
1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma 5, del decreto del decreto del presiden-	
te della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 specificando il costo per il conse-	dan dan dan dan dan raya ya saya i ina dan i i dan
guimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,	
l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stes-	
so; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze	
di demolizione relative all' immobile o alla parte di esso; in caso di abuso non sa-	
nabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferi-	
rà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione com-	
petente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.;	
i) Verificare, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione	
dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi,	7979
dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta	A A PIN A THE
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 n192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.	
j) Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore	
,一直一直,一直一直,一直一直,一直一直,一直一直,一直一直,一直一直,一直	Association in the second seco

o da terzi, e , in quest' ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base	
ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la data di	entalekka kalangan pakaka akkalan 18.4.18.414.44.44.44.44.44.44.44.44.44.41.41.41
scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato	MANAGEM AND THE ANGEL THE ANGEL THE PROPERTY OF THE PROPERTY O
della causa eventualmente in corso per il rilascio;	And the state of t
k) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,anche di natura condominiale,	
gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli	
derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli	
connessi con il carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e	
oneri, anche di natura condominiale,che saranno cancellati o che comunque ri-	33 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1
sulteranno non opponibili all'acquirente.	
I) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia	
stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso;	
m) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi	W-02-14-1-1
sia stata affrancazione da dati pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pi-	
gnorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;	
l'informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzio-	
ne, 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	and the second s
relativi al bene pignorato. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile -	Assumer Est
per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura de	MARINARI
soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o pri-	
vato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. per-	人大 ——
sone fisiche;istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori)	AND THE RESERVE AND THE PROPERTY OF THE PROPER
.9.	

Arch MARINA LALA
Via Canzanella Vecchia, 44
80125 NAPOLI Tel 081 5935779
Cod. Fisc. LLA MRN 74L66 98391
Partita IVA 05359121

	l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i	
	presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usuca-	
	pione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od ogni suo successore,	The state of the s
	avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare al-	
	cuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile	
	come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20 anni).	
	Laddove il diritto sia a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il sog-	
	getto concedente sia un amministrazione statale od un azienda autonoma dello	
	stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il dirit-	
	to estinto ai sensi degli art. 1 della legge n°16 del 1974 o 60 della legge n°222 del	(Light and Anna Anna Anna Anna Anna Anna Anna
	1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione	
	ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n°1766 del 1927 (acqui-	
	sendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'ufficio usi	M FOUND CO.
	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 da relativa documenta-	
	zione.	
n	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indi-	
	cando in sezioni separate quelli che resteranno a carico del acquirente e quelli	<del>/4833</del>
	che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.	MARINA T
	In particolare restano a carico dell'acquirente:	E LALA A
	1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che sta-	
	to) ed altre trascrizioni:	
	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
	<u>- 10</u>	No. 2 School Supplies to the Control of

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniu-	www.www.ww.com
gale 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.	and a second sec
o) Fornire ogni informazione concernente:	
L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese	
condominiali ordinarie);	
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;	
3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni an-	
teriori alla data della perizia;	
4) Eventuali cause in corso;	
p) 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 al metro quadro e del	
valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di	
stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza	
della garanzia per i vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in manie-	14,000
ra distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manu-	MARINA S
tenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso	LALA M
del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di	
assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso), non-	100
ché per eventuali spese condominiali insolute. Indicare quindi il valore finale del	
-11-	

+	
	bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
<u>a)</u>	Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota, tenendo
	conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero ce-
	spite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso
	affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e
	redigendo se del caso un primo progetto di divisione;
r)_	Acquisire certificato dello stato civile dell'esecutato. In particolare in caso di esi-
	stenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per
	estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verifi-
	cando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;
s)	Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pi-
tanka kalanda ka fa firsi ki ki fi a ka araba wa ka	gnorati, riferendo lo stato delle stesse.
Nel	rinviare la causa per il prosieguo all'udienza al 23 Settembre 2021 la S.V.I. ha
fiss	ato il termine del 23 Agosto 2021 per la trasmissione della relazione Tecnica alle
part	i, e per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo, le parti possono
invi	are note critiche alla relazione entro il termine del 08 Settembre 2021.
	> SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
Do	po aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, l'aggiornata do-
cur	nentazione catastale, l'aggiornata documentazione dei registri immobiliari nonché
ad	analizzare l'aggiornata documentazione dei registri dello stato civile e dopo aver
ver	ficato la completezza della documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data
ultr	aventennale dalla trascrizione del pignoramento, ho analizzato tutta la documenta-
zio	ne e richiesto ai competenti uffici la documentazione necessaria per il corretto
Aprilla from Aprilland and Apr	

	svolgimento delle operazioni di consulenza.	
	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	
and all the second	QUESITO A	
e et grafit elle <sub>lek</sub> ammen jelende þa mentang fra se	Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art	
	567 c.p.c.	
the first and office on the space of the top of the space	In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a cia-	
	scuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio	
a construitado e prosição diferên y may demostro e ma	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 origi-	
The state of the s	nario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto ca-	
Carl an ang an ang ay ang bana paggang mapag	tastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del docu-	
	mento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore a ad un altro	
hin hardinanda o quinne a bha nagair	nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i do	
**************************************	cumenti 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	
NAMES - North Address - North	tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato;	
	L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione posto al Ter-	
	zopiano di un antico edificio di impianto pre ottocentesco con corte interna, sito	
······································	in Napoli al Vico Pergola a S. Antonio Abate n°24 (vedi allegato 5 e 6).	
*****************************	L'appartamento collocato al terzo piano con tripla esposizione, ha affaccio nel	
	cortile del fabbricato, sul retro e su vico Pergola. L'appartamento è meglio iden-	
	tificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 - Particella 51 –	ME
	Sub 17. L'immobile è per intero di proprietà del signora	
	:13:	W. COLON CONTROL OF THE PROPERTY OF THE PROPER

where the state of	g de la	The state of the s
	II CTU fa rilevare che come riportato anche nella Certificazione notarile del	
makkana magasili hijih hijih hijih hari sementu u sumu sumu sumu sumu sumu.	notaio <b>de la composición de la proc</b> edura) nell'atto di acquisto in capo	
	all'esecutato e nell' atto di mutuo redatti dal notaid	
	l'identificativo catastale risultava errato in entrambi gli atti ( poi rettificati ed alle-	
	gati alla procedura) erroneamente si riportava come identificativo catastale la	
	particella 61 invece che la corretta particella 51 .	
	L'immobile oggi oggetto di pignoramento sito in Napoli alla vico Pergola a San	
	Antonio abate n° 24 meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC	
. 44 (1) 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	al Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17 fu acquistato dall' attuale proprietaria in data	<b>V</b>
	24/06/2003 con atto del notale	\(\frac{1}{2}\)
and the state of t	trascritto in data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755 – con l'atto la	
- classes describe de Nociones y se mario, massardon consequence procesa e i venera	ha acquistato dalla signora de la	
AND THE PROPERTY OF THE PROPER	l'appartamento oggi oggetto di pignoramento (vedi	- N
	allegato 3).	
A	weva ricevuto l'intera proprietà	
	dell'immobile dalle successioni dei	
And the state of t	2-149444000	gend an average y a star for character flows a service at a
40 to Valence Adjuster, 1988 to 1884 and 40 feet and 1984		
	te acquictato l'immobile	
AMERICAN AND AND AND AND AND AND AND AND AND A	oggi pignorato in data 04/07/1953 con atto del notaio	
	2).	
	Dall' analisi della documentazione allegata alla procedura ho potuto verificarne	H
	la completezza, allegati alla procedura ho rinvenuto, copia dei certificati di iscrizioni e	<i>J</i> • • • • • • • • • • • • • • • • • • •
	-14-	
Shahida ayan ayan ayan ayan ayan ayan ayan ay		

trascrizioni relativi all'immobile pignorato e copia delle certific	cazioni ipocatastale re-
datte in data 14/01/2009 e poi in data 13/10/2010 dal notaio	
Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catas	stale completa (visure,
visure storiche, mappali e planimetria vedi allegato 1), nonch	é a consultare ex novo
la documentazione dei registri immobiliari fino alla data ultrav	ventennale dalla trascri-
zione del pignoramento, confrontando tutto quanto rinvenuto	con la documentazione
agli atti ho potuto constatare che rispetto a quanto riportato a	agli atti, si riscontrano
differenze , non si riscontra mancanza di continuità nelle	trascrizioni.
Rispetto alla certificazione ipocatastale agli atti redatta d	lal notaio Fraiss di Re-
mo risulta cancellazione totale in data 13/10/2013 per 1'	'iscrizione datata
03/03/2006 ipoteca legale a favore di Gest line spa riporta	ita al Registro Particolare
al n°3208 Registro Generale n° 8202 (vedi allegato 2 )	
Si segnalano nuove iscrizioni o trascrizioni non riportate nell	la certificazione notarile
agli atti , nella visura per immobile risulta una trascrizione in	data 27/12/2013 con la
quale l'immobile oggi oggetto del presente procedimento	o viene incluso nella
delimitazione dei perimetri di contribuenza di un compre	ensorio consortile ripor-
tata al Registro Particolare al n°27415 Registro Generale n°	40691 (vedi allegato 2 ).
Dalle verifiche effettuate è emerso che a partire dalla trascriz	zione del 27/12/2013 tutta
la zona in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita a	Il'interno del perimetro di
contribuenza del "consorzio di bonifica paludi di Napoli e Vol	lla.
Sulla base dei documenti consultati risultano le seguenti	iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli (vedi allegato 2 ) :	
• In Data 17/12/2009 rettifica dell'iscrizione di ipoteca	volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo (nell'atto di compra	vendita poi nell'atto di mu-
-15-	

	tuo e infine nell'atto di pignoramento per errore era stata indicata la particella ca-	
AND THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY O	tastale n°61 invece che la corretta particella 51- atti tutti poi rettificati) riportata al	ANGER \$1.77500 ANGERS AND RANGE AND ANGER AND ANGER AND ANGER AND AND ANGER AND AND AND ANGER AND
ann and his harmonismon is some as a supplementation and supplementation in the supplementation is a supplementation of the supplementation and the supplementation is a supplementation of the supplementatio	Registro Particolare al n°8883 Registro Generale n° 46699. Formalità di riferi-	
V A	mento iscrizione n°3306 del 2003	
- PORTECT ALLES SOME AND ASSOCIATE STATE OF THE STATE OF	In Data 09/04/2010 rettifica della trascrizione di Pignoramento Immobile	
entire a que en	(nell'atto di compravendita poi nell'atto di mutuo e infine nell'atto di pignoramento	
	per errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta par-	
	ticella 51- atti tutti poi rettificati) Registro Particolare al n°6119 Registro Generale	gradignos may dispraying which had been also also been been been been been been been bee
	n° 9633 . Formalità di riferimento trascrizione n°24196 del 2008	
	QUESITO B	
-	Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione	
	per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli con	
·····	tenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di <u>tutte</u> le	
	variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).	
	L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratte-	
	ristiche 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 au-	
	torizzazione dello stesso, procederà altresi alla realizzazione del frazionamento	and the same of th
Name of the Control o	e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente ap-	
	provati dall'Ufficio Tecnico Erariale: Nella formazione dei lotti (unico o plurimi)	NAME OF THE PARTY
Novel Const. N. C. Const.	Pesperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costi	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
***************************************	- 16 -	
	F	i

tuzione di servitù di passaggio;	
L'appartamento pignorato sito in Napoli al Vico Perfgole a S. Antonio Abate	
n°24 è collocato al terzo piano dell'unica scala di un antico edificio per	
civili abitazioni, di impianto pre ottocentesco con corte interna -	
l'appartamento è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez	
VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17. L'immobile è per intero di proprietà	
del signora di	
L'immobile confina a Nord con vico Pergola a Sant' Antonio Abate, a Est con	
terrazzo di altra unità immobiliare di diversa proprietà, cortile fabbricato e cassa	
scale, a <b>Sud</b> e a <b>Ovest</b> con altre proprietà (vedi allegato 1 e 7).	
Non si segnalano differenze tra i reali dati catastali che a oggi identificano	
l'appartamento e quelli contenuti nell' atto di rettifica del pignoramento,	
non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pigno-	
ramento del 2008. L'unità immobiliare oggi oggetto di pignoramento è	
sempre stata individuata dallo stesso identificativo catastale (NCEU Napoli	J. 4. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.
Sez. VIC – Foglio 14 – Particella 51 Sub 17) fin dalla sua costituzione risalente al	
Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unita immobiliare meglio	
identificata al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 Particel-	
la 51 sub 17 esclusivamente in un unico lotto.	Assumer to The Control of the Contro
	MARINA A
QUESITO C	
Elencare ed individuare i beni componenti clascun lotto, mediante la esatta	///
.17-	

	indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misu-	
, glodyl kny sporti (pyl $q^{\prime}$ ennen mynnys, es, es, es sagary e	ra con riferimento ad ognuno degli immobili,della tipologia di ciascun immobile,	
	della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di inter-	
TO THE PARTY OF TH	no), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia	(41)
	di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi interve-	
	nuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento),	
	delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla	
national Later School of School School on the School Schoo	base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto,	
·	della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché	
SECTION OF THE PROPERTY OF SECTION OF THE PROPERTY OF THE PROP	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, le eventuali 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 condomi-	
***************************************	niali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la	
	composizione interna, la superficie netta , il coefficiente utilizzato ai fini della	
та Папанимания папача папача	superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le	
ما المراجعة والمراجعة المراجعة	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.	- Constanting of the
W	in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.	TO MARINA S
***************************************	Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al	下原語》
and highly the second transfer described and the second	presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico : LOTTO n. 1 (oppu-	THE TOTAL PROPERTY OF THE PARTY
	- 18 -	4

	re LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di ½, 1/3, ecc.) proprietà (o	
	_altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla vian°	And the state of t
new are now one and analysis makes a female of analysis of	piano Int; è composto da, confina con a sud , con a	
	_nord, con ad ovest, con ad est, è nel C.F. (o C.T.) del comune di al	
	foglio, p.lla (ex p.lla o già scheda ), sub, cat, classe	A CARL SAN THE
والمساعدة الاستواد والمراجعة على المراجعة من المناطقة والمستوادة والمناطقة والمستوادة والمناطقة والمستوادة والم	rendita (or.d, r.a); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla con-	
	sistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato dei	
	luoghi è conforme ( o difforme) rispetto alla istanza di condono n°	
Perfebblicht (1945)	presentata il, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto	
	estimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt (per il fabbricato);	
g (, gayan 1944) Mahagad (, gayan de weder et mande and an and an and an annea	risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona (per	
	il terreno). PREZZO BASE euro;	
	LOTTO n. 2: ecc.	
	Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento per civile	
	abitazione sito in Napoli al Vico Pergola a Sant' Antonio Abate n°24 siamo in una zona	
	popolare in un edificio con struttura portante in tufo di impianto pre ottocentesco.	
	L'appartamento oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare è meglio	
	identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 14 - Particella	
	51 – Sub 7- categoria catastale A4 – classe 4- Terzo piano dell'unica scala	
And all and the state of the st	del fabbricato - l'immobile è per intero di proprietà della	
	<u> </u>	
	Nell'appartamento non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la	
	trascrizione del pignoramento. L'immobile confina a Nord con vico Pergola a	
	- 19 -	
		British Million in

	Sant' Antonio Abate, a Est con terrazzo di altra unità immobiliare di diversa pro-	A SAME AND THE RESIDENCE OF THE PARTY OF THE
the extension groups and appropriate and appro	prietà , cortile fabbricato e cassa scale, a <b>Sud</b> e a <b>Ovest</b> con altre proprietà (vedi	
	allegato 1 e 7).	
C. Lander	Non si riscontra l'esistenza di pertinenze .	
	Durante il sopralluogo è emerso che rispetto all'attuale planimetria catastale risa-	
filmbolade, klandele his may denhar sakanish dishtor e milir mayan mayar s	ente al 18/06/2003, si riscontrano solo due lievi incongruenze evidenziate in	
	verde nella planimetria dell' appartamento (vedi allegato 7) .La prima incongruen-	
bout of META Contribution and sensitive annual contribution of the first contribution of the contribution	za riguarda un muretto basso che è stato costruito in cucina ( vedi foto 32 e alle-	
	gato 8 planimetria ).La seconda incongruenza è riscontrabile nella camera de-	
**************************************	nominata "Camera 3" in planimetria, qui la parete esterna evidenziata in verde.	
	presenta una risega non indicata sulla piantina catastale, di conseguenza parte	
	della parete è leggermente traslata verso il terrazzo di circa 20 cm (vedi foto	
	allegato 8 e allegato 7), si tratta di una piccola difformità dovuta probabilmente a	
	un errore grafico o a una semplificazione in fase di accatastamento.	
HKvitesitesitesitesitesitesitesitesitesites	Si riscontra la presenza dí un soppalchino deposito sopra al bagno e al corridoio.	
MENON IN COMMUNICATION AND ADMINISTRATION ADMINISTRATION ADMINISTRATION AND ADMINISTRATION ADMINISTRATION AND ADMINISTRATION ADMINISTRATI	Dal confronto della planimetria catastale del 18/06/2003 con la planimetria	
	storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modifica della distribuzione degli	
NOTA COMMANDA (MANAGOR DA MANAGOR MANAGOR MANAGOR DA MANAGOR DA MANAGOR MA	spazi interni , risulta evidente che l'appartamento è stato ampliato a discapito	
	del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscontrano	7 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 1
NACA COMMINISTRATIVO AND A STATE OF THE STAT	nfatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3) , correttamente indi-	N. W.
MINERAL WASHINGTON	cati nella nuova planimetria catastale del 2003, dalle verifiche effettuate presso	
ر و د دانسته در موانده بنشخه منسته به این سا منطقه بست چاه دارید و فرویس و روزورد و	'ufficio condono del comune di Napoli non risultano pervenute istanze di condono	
	edilizio per l'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobilia-	
The Art and Ar	re (vedi allegato 5), non essendovi nessun aggiornamento della planimetria cata-	
	-20-	

	stale tra il 1939 e il 2003 non è possibile desumere l'epoca dell'ampliamento effet-	
	tuato, dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non sono emer-	
	se concessioni e licenze edilizie rilasciate nel passato che vadano a legittimare	
	'ampliamento effettuato, trattandosi di immobile in pieno centro storico dove sono	
	consentiti soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e	
	risanamento conservativo non è possibile sanare l'ampliamento effettuato per cui	and the second s
-community (s), 143,000 ms, 143,000 ms	sarà necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi pre	
	ampliamento. Per effettuare i lavori di demolizione si dovrà affrontare una spesa	
	di circa € 20,000€ comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato	
	per la pratica .	
	Essendo rispettate le altezze minime previste per gli ambienti accessori risulta	
managan sa Parkamenta managan managan sa managan sa Managan Seneri ma Managan sa Managan sa Managan sa Managan	sanabile il soppalchino deposito realizzato sopra l'ambiente bagno è corridoio per	
	sanare il tutto sarà necessario provvedere alla redazione di una CILA in sanatoria	
	per sanare il tutto si dovrà affrontare una spesa di circa € 3.000€ comprese le	
,	variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica .	
	L'appartamento, con tripla esposizione, conta 3 vani + accessori , altre un	
	terrazzino a livello e un balconcino, è composto da un ingresso, 3 camere da.	
	cucina, bagno , e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo. L' altezza utile in-	
	terna è di circa 3.15 m nella parte originaria dell'appartamento , l'ampliamento	
	effettuato in epoca non databile ha invece un altezza utile di circa 2,75 m, il ba-	
	gno e il corridoio hanno un altezza inferiore pari a 2,50 m in quanto nella parte	
	superiore è stato ricavato un soppalco con funzione deposito, la superficie netta	Charles A La M
	dell' appartamento compresi il balcone e il terrazzo (considerati per quota parte	世界の
	al 25%) è pari a 84,00 mg, la superficie commerciale è pari 96,00 mg com-	
	- 21 -	100

MANAGAM	presi il balcone e il terrazzo (considerati per quota parte al 25%).
	L'appartamento versa in discreto stato manutentivo, nonostante in più punti sono
	evidenti i segni di passate percolazioni e di condensa sulle pareti legate al pes-
EAST OF THE STATE	simo stato manutentivo dell'edificio. L'appartamento è accessibile dalle ripide
	scale condominiali manca l'impianto d'ascensore, gli impianti dell' appartamento
odu, on acceptant tracción alteres actuales sellon actuales and long.	in apparenza in normale stato manutentivo , non hanno la certificazione di con-
	formità per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stima-
consequence and service of the servi	ta di circa 2000 € . L'impianto di riscaldamento non è presente, l'acqua calda è
	garantita grazie alla presenza di un boiler elettrico, manca inoltre l'impianto del
	gas, il fornello è collegato a una bombola. Dalle verifiche effettuate è possibile
ANALONIA DE ANALONIA PROPRIA	vendere l'unita immobiliare in oggetto esclusivamente in un unico lotto.
	LOTTO Unico: - Piena ed intera proprietà di appartamento collocato al terzo piano
	scala unica di un edificio per civili abitazioni , sito in Napoli alla via Vico Pergo-
	la a Sant'Antonio Abate n°24, composto da un ingresso, 3 camere da, cucina, ba-
	gno , e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo, confina a <b>Nord</b> con vico Pergola a
	Sant' Antonio Abate, a Est con terrazzo di altra unità immobiliare di diversa proprietà,
	cortile fabbricato e cassa scale, a Sud e a Ovest con altre proprietà, l'appartamento è
	nel C.F. del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17-
ميدان در المراجعة ال	categoria catastale A4 – classe 4- rendita € 187,47; il descritto stato dei luoghi cor-
	risponde all'attuale consistenza catastale, va sanato con una CILA in sanatoria il sop-
	palco deposito realizzato sugli ambienti bagno e corridoio. Dal raffronto tra l'attuale
400000000000000000000000000000000000000	planimetria catastale del 18/06/2003 e quella storica catastale del 31/12/1939 risulta
	evidente che l'appartamento è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello a parere
No communication of the state o	del Esperto estimatore le modifiche non sono sanabili per cui sarà necessario demo-
Andre William William VIII VIII VIII VIII VIII VIII VIII VI	-22-

	X Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y
lire l'ampliamento accatastato nel 2003.	The state of the s
Trattandosi di immobile collocato in un edificio in Zona A del piano regolatore classifi-	
cato come edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione corte	
non si rileva la presenza di concessioni o licenze edilizie, per l'edificio non è	
stata rinvenuta licenza di Agibilità .	
Non si rileva la presenza di vincoli idrogeologici, l'intera area su cui sorge	
l'edificio, in cui si trova l'immobile pignorato, ricade in zona sottoposta a vincolo	A shared by several transfer of the second tr
Aereoportuale legge 58 del 1963 (gli edifici posti in questa zona devono avere un	
altezza max inferiore a 117 m).	
L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - del vigente PRG di Napoli,	
PREZZO BASE <b>€ 80.823,60.</b>	
	Y op Ald A
QUESITO D	
Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispon-	
denza 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 prove-	
nienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del	The state of the s
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 :	MARINA 3
1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pigno-	
ramento e di quello dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2)	
	n trayer men mengament of a former of the first trayer and the second of
	Trattandosi di immobile collocato in un edificio in Zona A del piano regolatore classificato come edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione corte non si rileva la presenza di concessioni o licenze edilizie, per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di Agibilità.  Non si rileva la presenza di vincoli idrogeologici, l'intera area su cui sorge l'edificio, in cui si trova l'immobile pignorato, ricade in zona sottoposta a vincolo Aereoportuale legge 58 del 1963 (gli edifici posti in questa zona devono avere un altezza max inferiore a 117 m).  L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - dei vigente PRG di Napoli, PREZZO BASE € 80.823,60.  QUESITO 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 :

diffo	ormità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignora-	
mer	nto e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, Sub) con le risultanze catastali	
attu	ali;	and the second s
Ogg	petto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento sito in	
Nap	ooli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate n°24, al terzo piano di un edificio per civili	THE RESIDENCE OF THE STATE OF T
abita	azioni. L'appartamento è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla	
Sez	VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17	
Dall	e verifiche effettuate confrontando quanto riportato nella documentazione allegata	
alla	procedura con quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato sulla	
doc	umentazione catastale si riscontra la conformità tra lo stato attuale del bene e	and the second of the second o
qua	nto contenuto negli atti e nella visura catastale, coincido, numero civico,	
piar	no, dati catastali confini, e indirizzo.	or and the state of
ист	U specifica che come riportato anche nell' atto di acquisto in capo	
all'es	secutato e nell' atto di mutuo redatti dal notaio di mutuo redatti di mutuo redatti dal notaio di mutuo redatti di m	
atto	di acquisto l'identificativo catastale risultava in origine errato in tutti gli atti (	
poi r	ettificati ed allegati alla procedura) erroneamente si riportava come identifica-	
tivo	catastale la particella 61 invece che la corretta particella 51.	200
L'im	mobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare risulta	WAR STATE OF THE S
cont	forme alla planimetria catastale aggiornata al 18/06/2003 . Si riscontrano	And the second s
solo	due lievi ed insignificanti incongruenze evidenziate in verde nella planimetria	
dell'	appartamento (vedi allegato 7) .La prima incongruenza riguarda un muretto	MARINA
bass	so che è stato costruito in cucina ( vedi foto allegato 8 e allegato 7 planimetria	LALA D
).La	seconda incongruenza è riscontrabile nella camera denominata "Camera 3"	
n pla	animetria, qui la parete esterna evidenziata in verde, presenta una risega non	**************************************
**Add Table Back and Add Back Towns on any plan and apply appropriate to the state of the state	-24:	
	。	

with the $\delta$ th discrete agree ploin $p(f_j,V)$ in against $A_j$ may the paper.	indicata sulla piantina catastale, di conseguenza parte della parete è leggermente	
	traslata verso il terrazzo di circa 20 cm (vedi foto 28 e allegato 8), si tratta di una	
	piccola difformità dovuta probabilmente a un errore grafico o a una semplificazio-	
AND THE STATE OF T	ne in fase di accatastamento , risulta poi la presenza di un soppalchino deposito	
of the ordinate of the Control of th	sopra al bagno e al corridoio – Dal confronto della planimetria catastale del	
	18/06/2003 con la planimetria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modi-	
and the second s	fica della distribuzione degli spazi interni è evidente che l'appartamento è stato	
	ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del	
AND COLUMN TO A STATE OF THE ST	1939 si riscontrano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3) ,	
	dalle verifiche effettuate presso l'ufficio condono del comune di Napoli non risulta-	
***************************************	no pervenute istanze di condono edilizio per l'appartamento oggetto del procedi-	
and the state of t	mento di espropriazione immobiliare (vedi allegato 5), non essendovi nessun	
	aggiornamento della planimetria catastale tra il 1939 e il 2003 non è possibile	
dilland M. d. h. drahe (Voyle - 1) nord (1922 r. 1974) village (1922	desumere l'epoca dell'ampliamento effettuato, dalle ricerche effettuate presso i	
	competenti uffici comunali non sono emerse concessioni e licenze edilizie rilascia-	
	te nel passato che vadano a legittimare l'ampliamento effettuato.	
was a was transfer to complete such as the total section of the se		
	QUESITO E	
	Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari	The state of the s
<u></u>	presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione	A Samuel Control of the Control of t
Marine and the COS Months	del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ante	MARINA 3
The state of the s	riore al ventennio che procede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripeti-	No.
	zione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella	第二
MATERIAL AND	certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente.	
THE STREET, AND ADMINISTRATION OF A PART AND A STREET, AND		
		K

	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 le eventuali situazioni di comproprietà_	
ome; The confident diseases had been deed a month disease of the month of the deed of the	dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato,	
	con la specificazione della sua natura (comunione legale tra i conlugi oppure_	
	ordinaria, fermo restante che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misu	
MANAGAMINA NA NINA NINA NINA NINA NINA NINA N	ra delle quote di ciascuno dei partecipanti.	
kankanna 1988 ir 1980 i	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 anco-	
	ra in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmen	
	te di morte di quest'ultimo.	
	Dall'analisi della documentazione agli atti e dal controllo effettuato consultando i	
	registi immobiliari e gli archivi catastali (vedi allegati 1 e 2), ho potuto constatare	
	quanto segue:	
14	L'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobi-	
	liare sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate 24 3° piano	
The state of the s	scala unica è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez	165000000000000000000000000000000000000
	VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17 – corrispondente al CT al Foglio	10 min 10 min
(C-)	107 Particella 37. Nell'ultimo ventennio non sono stati fatti frazionamenti	B MALA 9
/ - J.	e/o variazioni catastali che ne hanno modificato l'identificativo, le variazioni	
(V-typichida) was an	riportate in visura non modificano l'identificativo catastale la variazio-	<i>N</i>
Trapped -		
		**************************************

Angerica symmetry of Antonian Annual School	ne più importante è quella del 18/06/2003 per ampliamento e diversa	erana arramana and arramana and arramana arramana arramana arramana arramana arramana arramana arramana arrama
	distribuzione degli spazi interni, la variazione ha modificato la consi-	of the light of a second second flags and a second
WARRIED TO THE TOTAL THE TOTAL TO THE TOTAL TOTAL TO THE	stenza dell'immobile ma non l'identificativo, con questa variazione	and the state of t
Village Villag	l'immobile è passato da una consistenza di 3,5 vano agli attuali 5,5 va-	and which and the second secon
$\label{eq:control_control} \text{As in the property of $(d_1) = 0$ and $(d_2) = 0$.}$	ni. La planimetria attualmente presente presso gli archivi catastali risale al	
	18/06/2003 e comprende l'ampliamento effettuato, la planimetria precedente	
- The first contribution of the State State and American State of the	risale al 31/12/1939 ed è quella di impianto l'immobile fin dall'origine è sem-	
	pre stato individuato dagli stessi dati catastali.	and handed distribution with the second
	L'unità immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare	
	risulta per intero di proprietà della signi della sign	
	di	, CLASSIAN TO
(MINISTER) Miller Profite (Administer) Printer (American American		
	de la companya del companya de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya del companya de la companya	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 con atto del notaio Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio  Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal	
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal in data  02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti	RINA
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio  Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal  02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti  della procedura .L'immobile è stato acquistato dalla	Contract of the second of the
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 ,con atto  del notaio  Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal  02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti  della procedura .L'immobile è stato acquistato dalla	RINA
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 con atto  del notaio  Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal  02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti  della procedura .L'immobile è stato acquistato dalla  nata a Napoli il 28/12/1936 aveva ricevuto	PINA III
	l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 con atto  del notaio  Rep. n° 49548 Raccolta n°11049 trascritto in  data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755, il CTU fa rilevare che nell'atto per  errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta  particella 51 l'atto è poi stato rettificato dal  02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti  della procedura .L'immobile è stato acquistato dalla  nata a Napoli il 28/12/1936 aveva ricevuto	A STATE OF THE STA

àvevano acquistato	
l'immobile oggi oggetto di pignoramento con atto del Notaio	
del 04/07/1953 trascritto in data 05/07/1953 al registro Generale	
n°16327 e registro particolare n°12227 (vedi allegato 2).	
QUESITO 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;	
L'immobile pignorato sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate n°24 è	
un appartamento collocato al terzo. Piano di un edificio per civili abitazioni.	
L'edificio in cui è collocato l'immobile pignorato è classificato nel vigente PRG	
come "Unita edilizia di base pre ottocentesca originaria o di ristrutturazione a	
corte – art.64 "(vedi certificato destinazione urbanistica allegato 5) gli interventi pos-	
sibili in questo tipo di edificio sono riportati nelle norme tecniche d'attuazione parte II.	
(vedi allegato 6 art. 64 delle norme tecniche d'attuazione)- siamo in pieno centro in	
zona individuata dal vigente PRG come cento storico zona omogenea A.), trattandosi	
di immobile collocato in edificio ottocentesco non si rileva la presenza di concessioni o	
licenze edilizie.	
Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità	R. Maria
Dal millenovecentonovantacinque a oggi non si rileva per l'immobile pignorato	
'esistenza di alcuna pratica edilizia	1
.28-	and arrangement great the distribution of the party of the first for the second of the

The second secon	La zona in cui è collocato l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Ae-	
	reoportuale legge 58 del 1963 (gli edifici posti in questa zona devono avere un	
	altezza max inferiore a 117 m).	
define de la constitute de la constitu	L'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare risulta	
	conforme alla planimetria catastale aggiornata al 18/06/2003. Si riscontrano	
	solo due lievi incongruenze evidenziate in verde nella planimetria dell' apparta-	
THE WHITE THE WARRANT COMMENTS OF THE PARTY	mento (vedi allegato 7). Dal confronto della planimetria catastale del 18/06/2003	
71 <u>1111111111111111111111111111111</u>	con la planimetria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modifica della	
The office of the english frequency and the second of the	distribuzione degli spazi interni, risulta evidente che l'appartamento è stato am-	
A TOTAL PARTY OF THE PARTY OF T	pliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del 1939	
78-8-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	si riscontrano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3) , corret-	
	amente indicati nella nuova planimetria catastale del 2003, dalle verifiche effet-	
	tuate presso l'ufficio condono del comune di Napoli non risultano pervenute istan-	
	ze di condono edilizio per l'appartamento oggetto del procedimento di espropria-	
	zione immobiliare (vedi allegato 5), non essendovi nessun aggiornamento della	
	planimetria catastale tra il 1939 e il 2003 non è possibile desumere l'epoca	
	dell'ampliamento. Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non	
	sono emerse concessioni e licenze edilizie rilasciate nel passato che vadano a	
	legittimare l'ampliamento effettuato, trattandosi di immobile in pieno centro storico	
	dove sono consentiti soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .	
The state of the s	restauro e risanamento conservativo non è possibile sanare l'ampliamento effet-	
ar Periode Marian et a la la 1900 de l'Archer (1904 de 1904 de	tuato per cui sarà necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato	TOTAL TOTAL
Andrew Committee Section (Committee State of Sta	dei luoghi pre ampliamento, risulta sanabile il soppalchino deposito.	MANA 9
The second section of the section of the second section of the section of t	- 29 -	***************************************
	1	(数) こうさいしょうほうしょ さいかいかい かんだいがく

Arch. MARINA LALA Via Canzanella Vecchia, 44 80125 NAPOLI Tel 081 5935779 Cod. Fisc. LLA MRN 741.56 F8399 Partita IVA 0535912121:

	QUESITO G	And the state of t
	Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indi-	
one many and a 1 purpose which	cando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento au-	
havaana daa	torizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento	
	medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifi-	
VALUE LANGE AND PROPERTY AND THE TWO T	che e gli estremi degli atti autorizzativi .	
ng an da an bhaid than a 1996). Ye gayang aga ngulungi giri	L'Immobile pignorato sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate n°24 è	
	un appartamento collocato al terzo Piano di un edificio per civili abitazioni .	
THE CONTROL OF STREET ASSESSED.	L'edificio in cui è collocato l'immobile pignorato è classificato nel vigente PRG	
	come "Unita edilizia di base pre ottocentesca originaria o di ristrutturazione a	
	corte – art.64 "(vedi certificato destinazione urbanistica allegato 5) trattandosi di im-	
	mobile collocato in edificio ottocentesco non si rileva la presenza di concessioni o	
handada i i iku wifi kuliki ku wifikiki ka kilikiki ka kilikiki ka kilikiki ka kilikiki ka kilikiki ka kilikik	licenze edilizie.	
	Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità (vedi allegato 5). Non risultano,	
	presso gli uffici comunali, richieste di DIA SCIA o altri titoli autorizzativi per	
ellengeric dis retuit visit mell se s mos veccusions	l'immobile in questione il controllo è stato effettuato sia sul nominativo dell' attuale	
	proprietario oggi pignorato sia sul nominativo dei proprietari precedenti (vedi allegato	
	5)	
***************************************	Da quanto costatato in fase di accesso, è emerso che l'immobile oggetto del	
nii and corner damme, cam also Mad A AAA, 1974	procedimento di espropriazione immobiliare risulta conforme alla planime-	
	tria catastale aggiornata al 18/06/2003 . Si riscontrano solo due lievi incon-	
	gruenze evidenziate in verde nella planimetria dell' appartamento (vedi allegato 7)	MARINA A
***************************************	e la presenza di un soppalchino deposito. Dal confronto della planimetria catastale	影為美
	del 18/06/2003 con la planimetria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera	
	* 30 -	

	and the second s
	in the state of th
modifica della distribuzione degli spazi interni risulta evidente che l'appartamento	
è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria origi-	
naria del 1939 si riscontrano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la	
camera 3 vedi planimetria allegato 7), correttamente indicati nella nuova plani-	
metria catastale del 2003, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio condono del	
comune di Napoli non risultano pervenute istanze di condono edilizio ( ai sensi	
della legge 47/85 legge 724/94 e legge 326/2003 le verifiche sono state effettuate	
sai a nome dell'attuale proprietaria che a nome dei proprietari precedenti) non	THE COLUMN TWO IS NOT
essendovi nessun aggiornamento della planimetria catastale tra il 1939 e il 2003	
non è possibile desumere l'epoca dell'ampliamento. Dalle ricerche effettuate pres-	
so i competenti uffici comunali non sono emerse concessioni e licenze edilizie	
rilasciate nel passato che vadano a legittimare l'ampliamento effettuato, trattando-	A VI.
si di immobile in pieno centro storico dove sono consentiti soli interventi di manu-	
tenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo non è	
possibile sanare l'ampliamento effettuato per cui sarà necessario procedere alla	
demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi pre ampliamento.	
Per effettuare i lavori di demolizione si dovrà affrontare una spesa di circa €	
20.000€ comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la	
pratica .	
Essendo rispettate le altezze minime previste per gli ambienti accessori risulta	A Sanciar S
sanabile il soppalchino deposito realizzato sopra l'ambiente bagno è corridoio per	WILLIAM A
sanare il tutto sarà necessario provvedere alla redazione di una CILA in sanatoria	TE MAIN TO
per sanare il tutto si_dovrà affrontare una spesa di circa € 3.000€ comprese le	
variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica .	
_31-	7

	QUESITO H	
maginigikakip alaban papanapan papa papakip si alabah yan akikasisisisisisisisi	In caso di opere abusive,controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36	
	del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli	
) and government of the second state of the se	eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'eventuale presentazione di	
	istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della	
*Laurence   100	quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento,i costi per il con-	
ALL ALL MAN THE PROPERTY AND ADMINISTRATION OF THE PARTY	seguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da	
AND	corrispondere; in ogni altro caso,verificare,ai fini dell'istanza di condono, che	
endorranismo (rangono iri primo tro pero taga a and a pero per tra en	l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si	
Makes that May Naviers are selled as a sell of the selled	trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall' art. 17 comma 5	
AND AND THE THE PARTY AND THE	della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma 5, del decre-	
	to del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 speci-	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
	ficando 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 <u>ordinanze di demolizione</u> relative all' immobile o alla parte	
	di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior	Wall of the second
a Spart by got start your dischargest that prompting is the content of death balled shaded and shaded in the content of the co	parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a	and the state of t
	chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213	
	c.p.c.;	
	Da quanto accertato, presso i competenti uffici comunali e da quanto constatato	- Carenica 42 A
and the second of the second o	in fase di accesso si rileva la presenza di opere abusive nell'appartamento pi-	MARINA E
	gnorato.	TO LALA W
as A a source of the second state of the secon	L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata al	+ #
	- 32 -	
		*

·····	18/06/2003 . Si riscontrano solo due lievi incongruenze evidenziate in verde nella	
	planimetria dell' appartamento (vedi allegato 7) e la presenza di un soppalchino	
ollin suuron nyyvytyö ja tyyteisia kaastaan aika kirkistä tyyt elivä täävä täävää kaastaan en kirkistaan on ki	deposito. Dal confronto della planimetria catastale del 18/06/2003 con la plani-	
	metria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modifica della distribuzione	
	degli spazi interni, risulta evidente che l'appartamento è stato ampliato a disca-	
	pito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscon-	
	trano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3 vedi planimetria	
	allegato 7), correttamente indicati nella nuova planimetria catastale del 2003,	
	dalle verifiche effettuate presso l'ufficio condono del comune di Napoli non	
	risultano pervenute istanze di condono edilizio ( ai sensi della legge 47/85	
( <del></del>	egge 724/94 e legge 326/2003 le verifiche sono state effettuate sai a nome	
	dell'attuale proprietaria che a nome dei proprietari precedenti – vedi allegato 5)	
May Mark San	non essendovi nessun aggiornamento della planimetria catastale tra il 1939 e il	
	2003 non è possibile desumere l'epoca dell'ampliamento. Dalle ricerche effettua-	
	te presso i competenti uffici comunali non sono emerse concessioni e licen-	
	ze edilizie rilasciate nel passato che vadano a legittimare l'ampliamento	
	effettuato, trattandosi di immobile in pieno centro storico dove sono consentiti soli	
	interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento con-	
	servativo non è possibile sanare l'ampliamento effettuato per cui sarà necessario	
	procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi pre ampliamento.	
	Per effettuare i lavori di demolizione delle opere abusive realizzate si dovrà af-	
	frontare una spesa di circa € 20.000€ comprese le variazioni catastali e il costo del	MARINA
	ecnico incaricato per la pratica.	6 THE WORLD Y
	Per sanare il soppalchino deposito realizzato sopra l'ambiente bagno è corridojo	THE STATE OF THE S
		<i>y</i> *
THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SHAPE AND ADDRESS OF THE PE	382	and the second s

	sarà necessario provvedere alla redazione di una CILA in sanatoria per sanare il
	tutto si_dovrà affrontare una spesa di circa € 3.000€ comprese le variazionì cata-
and the designation of the second of the sec	stali e il costo del tecnico incaricato per la pratica .
	Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Na-
hame don't don't compressible the first of the property of the control of the con	poli non si riscontra l'esistenza di ordinanze di demolizione relative
	all'immobile pignorato.
	****
	QUESITO I
angula ana ana and arinang tao', it and and a and a sandan and a	Verificare, l'esistenza della <u>dichiarazione di agibilità,</u> previa acquisizione
	dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi,
man in Managara di Santa ara yang mengan kanamanan arawa.	dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta
	dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presen-
	te dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6,
	commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.
	Dall'analisi della documentazione rinvenuta e come attestato sulla documenta-
Account of the second of the s	zione fornitami dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (vedi allegato 5) è emer-
transfer from the following of the finite Yaddin (F.A. Valle) (F.A. Valle)	so che per l'edificio in cui è collocato l'Appartamento oggi pignorato non è
######################################	stata rinvenuta licenza di agibilità
- market days and a second and a	Non è stato reperito l'attestato di certificazione energetica o l'attestato di
-North Androhologomers and the second	prestazione energetica e di conseguenza non si conosce l'indice di presta-
and the latest the same of	zione energetica in esso contenuto per redigere un APE attestato di certifica-
	zione energetica si stima sarà necessario affrontare una spesa di € 300,00
errolanismana errorrante errorrante errorrante errorrante errorrante errorrante errorrante errorrante errorrante	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	QUESITO J
	- 34 -

	The Control of the Co
	Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore
Table Processor Charles, in a containing also be \$1000 the state for groups and the state of the	o da terzi, e , in quest' ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base
	ad un contratto di affitto o di 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
	Dalla documentazione rinvenuta presso i preposti uffici dell'agenzia delle
	entrate e dalle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo ho appurato
TVW	che l'appartamento pignorato è occupato dal establica e famiglia
وسيدو ومردود والموافقة المساورة والموافقة والموافقة والمساورة والموافقة والمساورة والموافقة والمساورة والمساورة	che occupano l'immobile con regolare contratto d'affitto . Il Contratto di loca-
	zione stipulato tra la signora
	per l'immobile di vicoi Pergola a Sant'Antonio Abate n°24, è stato
and the second	registrato telematicamente presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Casoria
70071170717 - 20 AVIII-22 A A	(DPNA1 UT CASORIA TEK ) al numero 2711 serie 3T anno 2017 il contratto
	registrato in data 10/04/2017 è scaduto in data 09/04/2021 – il corrispettivo
Prospect of August the (March Allender and an Allender August to August the August	annuo del canone d'affitto previsto è stato fissato in 3.000 € annui pari a 250,00 €
	mensili. Il contratto, alla scadenza del 09/04/2021 non è stato rinnovato
	Dalle verifiche effettuate è emerso che a nome di :
in an experimental	• See a s
ini Timbo Nano, magawat a kanaka teksikan fukasaan nano ora	ulteriori contratti di locazione (vedi allegato 4).
18 A 18 P AND THE LAW	QUESITO K
n a strik Man M standak ki ki santa sa ka sa	Indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;anche di natura condominiale.
According to broad 4D in Approximation Parks	gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli
A STATE OF THE STA	derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli
ում բաղարած հասարգան քաղաք հ <b>ամա</b> ները, <b>անձ</b> անումացող այդ առաջացնել կայու	
VI. AA SIAF SEEP STORE PROPERTY ASSESSMENT OF THE	235.5

	connessi con il carattere storico artistico;nonché l'esistenza di formalità,vincoli e	
		The state of the s
	oneri,anche di natura condominiale,che saranno cancellati o che comunque ri-	
	sulteranno non opponibili dall'acquirente.	
	Dalle verifiche effettuate è emerso che a partire dalla trascrizione del	
	27/12/2013 tutta la zona in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita	
	all'interno del perimetro di contribuenza del "consorzio di bonifica paludi di Na-	
	poli e Volla (vedi allegato 2), dall'analisi dello statuto del consorzio è emerso	
	che il consorzio ha il potere di imporre contributi ai proprietari dei beni immobili	
	presenti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere di	
	bonifica effettuate dal consorzio, i contributi costituiscono oneri reali	
	sull'immobile e sono riscossi direttamente dal consorzio, ovvero per mezzo deì	
	concessionari del servizio di riscossione dei tributi. Tutti coloro che utilizzano	
	canali consortili come recapito di scarichi, in regola con le norme vigenti in ma-	
	teria di depurazione e provenienti da insediamenti di qualunque natura, sono	
	obbligati a contribuire alle spese consortili in proporzione al beneficio ottenuto.	
	Tutti gli utenti tenuti all'obbligo di pagamento della tariffa dovuta per il servizio	
	di pubblica fognatura, sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica	
	connesso ai servizi di raccolta, collettamento, scolo ed allontanamento delle	
1	acque meteoriche che in questo caso specifico rimane a carico della regione,	
	resta l'obbligo del pagamento dei contributi di bonifica relativi ai benefici di dife-	To facional and
	sa idraulica discendenti dalla corrispondente attività svolta dal Consorzio (vedi	MARINA E
	allegato 2) per tutti gli immobili inseriti nella perimetrazione del consorzio arrive-	FLALA !!
	rà quindi con cadenza regolare, richiesta di pagamento del contributo di bonifi-	
	ca (vedi statuto consorzio allegato 2).	pr light
	- 36 -	
4		;

	Non si segnala l'esistenza di altre formalità e vincoli,anche di natura con-
аймай чей на бітем і пейні на	
	dominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che sa-
	ranno cancellati o ancora che saranno da questo non opponibili .
<del></del>	Non si rileva la presenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene .
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	l'immobile è un appartamento collocato al terzo piano di un edificio per civili abitazioni
	con condominio non costituito , non c'è amministratore di condominio e gli abitanti
	provvedono in proprio alla gestione del fabbricato vista l'assenza di un amministratore
	non si ha riscontro di eventuali quote condominiali insolute.
	Non si riscontra ovviamente l'esistenza di lavori già deliberati ma non ancora scaduti.
AND Residence of the Control of the	Non si riscontra per il fabbricato l''esistenza di procedure in corso.
TARREST ALLERAN	Non si riscontra l'esistenza di quota condominiale per la gestione ordinaria
74.75.	
	del fabbricato.
	Per l'immobile pignorato non sono stati riscontrati vincoli derivanti da contratti inci-
will the second districts the second to be filled for	denti sull'attitudine edificatoria o i vincoli connessi con il carattere storico artistico dell'
	immobile, il CTU segnala che a partire dalla trascrizione del 27/12/2013 tutta la zona
	in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita all'Interno del perimetro di contri-
	buenza del "consorzio di bonifica paludi di Napoli e Volla, l'area in cui si traova
	l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Aereoportuale legge 58 del 1963 (gli
	edifici posti in questa zona devono avere un altezza max inferiore a 117 m )
	Out-out-out-out-out-out-out-out-out-out-o
	QUESITO L
	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia
######################################	stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso;
THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	Dalle verifiche effettuate sul sito on line dell'agenzia del demanio
n na shiphigh ay kali gilikan	.37.

	https://dati.agenziadeldemanio.it - portale open demanio nella zona in cui sorge	
	il fabbricato in cui è collocato l' immobile pignorato non si identificano beni	
mana printri nitri enginen e jengging (hindynky (hyperiyoniyoni	demaniali – L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale (vedi	
	allegato 11).	
	QUESITO M	
STATE OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE PA		
<del></del>	Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia	
<del></del>	stata affrancazione da dati pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato	
real management i amenda sense considerativo de la consideración de la consideración de la consideración de la	sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull' im-	A CAMP FROM
···	porto annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese	
Monard When more which the contains the best with an	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	
and apply the standard the standard to the sta	perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In	
	particolare l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagi-	
	ni catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costi-	
	tuito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costi-	Service (Market Service)
· <del>************************************</del>	tuito 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 ogni suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque ga-	EMANIA
	rantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20	
W	anni).	<i>M</i>
THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	-38	

→ 大力力量のファイン・プログローを対するというできます。これでは、大力力を開発を開発を開発しています。
Laddove il diritto sia 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 art. 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 docu-
mentazione 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 depo-
siterà nota al G.E. corredata da relativa documentazione.
Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo livello o
usi civici (vedi allegato 11).
QUESITO N
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando
in sezioni separate quelli che resteranno a carico del acquirente e quelli che saranno
invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
In particolare restano a carico dell'acquirente:
5) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)
ed altre trascrizioni;
6) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
7) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
al coniuge
8) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,

Arch MARINA LALA
As Canzanella Vecchia, 44
30125 NAPOLI Tel 081 5935779
Coa disc LLA MRN 74L66 P839N
Pertita IVA 05359121216

	abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	3 3 3 3 4 4 4 4 1 0
	Saranno, invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e	
ورسادي ( ۱۹۱۱ مارسال دورسال ۱۹۱۹ مارسال دورسال دورسال دورسال دورسال ۱۹۱۹ مارسال دورسال ۱۹۱۹ مارسال دورسال دورس		And the state of t
	spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.	Marking of School of the Schoo
	L'immobile pignorato è un appartamento sito al terzo di un immobile per	
	civile abitazione sito in Napoli al vico Pergola a Sant'Antonio Abate n°24	and the second of the second s
	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	Market Control of the
	Non si rileva la presenza di domande giudiziali	
	Non si rileva la presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cuba-	and the state of t
	tura	
	Non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di asse-	
	gnazione della casa conìugale	
	Non si rileva la presenza di altri pesi o limitazioni d'uso	
	Dalle verifiche effettuate è emerso che a partire dalla trascrizione del	
	27/12/2013 tutta la zona in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita	
againg, and anguing all contract that years and reflect the Annual World	all'interno del perimetro di contribuenza del "consorzio di bonifica paludi di	
والمعاونة	Napoli e Volla per cui annualmente si è tenuti al pagamento del contributo.	
	Non si rileva sull'edificio l'imposizione di vincoli storici artistici	
	Vincoli e oneri che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:	
	Dall'analisi della documentazione raccolta e consultata risultano le seguenti iscri-	
	zioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno regolarizzate dalla procedura:	
	• In Data 17/12/2009 rettifica dell'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da	
jang gajamaniying sanira-muma —N Andrikahan D Tahan Palamina	concessione a garanzia di mutuo (nell'atto di compravendita poi nell'atto di mu-	。
Makes and \$ 5 feet by 1 feet and 5 day and a decided of an appropriate from the second of the second	tuo e infine nell'atto di pignoramento per errore era stata indicata la particella ca-	"HIS
$\label{eq:local_problem} L_{\rm MS}(M, M, M$	tastale n°61 invece che la corretta particella 51- atti tutti poi rettificati) riportata	
Annual and also primary buildings that particle beautiful or the primary of	.40.	
	• Control of the Cont	na militaria de la come a la completa de la completa del la completa de la completa del la completa de la completa del la completa de la completa de la completa del la completa de la completa del la completa d

al Rec	gistro Particolare al n°8883 Registro Generale n° 46699. Formalità di ri-	And the state of t
ferime	ento iscrizione n°3306 del 2003	
• In Da	ta 09/04/2010 rettifica della trascrizione di Pignoramento Immobile	
(nell'a	tto di compravendita poi nell'atto di mutuo e infine nell'atto di pignoramento	
per er	rore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta par-	
ticella	51- atti tutti poi rettificati) Registro Particolare al n°6119 Registro Gene-	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.
rale n	° 9633 . Formalità di riferimento trascrizione n°24196 del 2008	
	QUESITO O	
	ni informazione concernente:	
1) L'im	porto annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese	
conc	dominiali ordinarie);	
2) Eve	ntuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;	
3) Eve	ntuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	
ante	riori alla data della perizia;	V
4) Eve	ntuali cause in corso	
L'immobil	e pignorato è un appartamento sito al terzo piano di un immobile	
per civile	abitazione sito in Napoli alla via Vico Pergole a Sant'Antonio Aba-	
	dificio con condominio non costituito dove gli abitanti provvedo-	A ADMINION OF THE PARTY OF THE
	prio alla gestione del fabbricato. Visto che il condominio non è	MARINA O LALA
costituito	non è possibile stabilire l'importo annuo delle spese di gestione o	W W W W W W W W W W W W W W W W W W W
manutenzi	one ,non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora	<u> </u>
scadute,	non risultano spese condominiali insolute .	
Non sono	riscontrabili per l'edificio giudizi pendenti	makera ja ja - minimin silaja kajangan na minimaka kalada 14 ja ja jan majamba kaja minimaka kajan minimaka ka
	-41-	

QUESITO P	
Valutare complessivamente i beni,con riferimento esplicito, ex	art 568 c.p.c., al va-
lore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della sup	erficie dell'immobile
specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e d	el valore complessi-
vo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di	stima , ivi compresa
la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della gi	aranzia per i vizi del
bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta j	per gli oneri di rego-
farizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato	o di possesso, i vin-
coli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	esecutivo (doman-
de giudiziali, convnzioni matrimoniali o atti di assegnazione dell	a casa coniugale al
coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso), nonché per eventuali spe	ese condominiali in-
solute. Indicare quindi il valore finale del bene, al netto di tali d	ecurtazioni e corre-
zioni	
Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un	appartamento
collocato terzo piano un edificio per civili abitazioni sito in Napo	li al Vico Per-
gola a Sant' Antonio Abate n°24– siamo in un quartiere popol	are nel pressi
della stazione centrale.	
L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - del vigente PRO	S di Napoli.
L'appartamento oggetto del procedimento di pignoramento immob	piliare è meglio
identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio	14 - Particella
51 – Sub 17- categoria catastale A4 – classe 4	- H
L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione	posto al Ter-
zopiano di un antico edificio di impianto pre ottocentesco con	corte interna, sito
in Napoli al Vico Pergola a S. Antonio Abate n°24 (vedi allegato	5 e 6).
	į

14 Distance 1 Page 1	And the state of t
L'appartamento collocato al terzo piano ha affaccio nel cortile del fabbricato,	
sul retro e su vico Pergola. L'appartamento è meglio identificato al NCEU del co-	
mune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17. L'immobile è	
per intero di proprietà del ei e e e e e e e e e e e e e e e e e	
	A parties to the state of the s
Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità (vedi allegato 5).	
L'appartamento, con tripla esposizione, conta 3 vani + accessori , altre un	
terrazzino a livello e un balconcino, è composto da un ingresso, 3 camere da,	
cucina, bagno , e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo. L' altezza utile in-	
terna è di circa 3.15 m nella parte originaria dell'appartamento , l'ampliamento	
effettuato in epoca non databile ha invece un altezza utile di circa 2,75 m, il ba-	
gno ed il corridoio hanno un altezza inferiore pari a 250 in quanto nella parte	
superiore è stato ricavato un soppalco con funzione di deposito, la superficie	
netta dell' appartamento compresi il balcone e il terrazzo (considerati per quo-	
ta parte al 25%) è pari a 84,00 mq, la superficie commerciale è pari 96,00 mq	
compresi il balcone e il terrazzo (considerati per quota parte al 25%).	
Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni,	
alla data odierna, per la vendita nell' ambito di un procedimento di espropriazioni	
immobiliare. Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un	MARINA
compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del sud-	
detto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il me-	##
todo detto per comparazione o stima sintetico comparativa.	
Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul	
mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si	
-43.	

	conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in	
	considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stes-	
	so prezzo.	
The second secon	Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite	And the state of t
	gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel	and the second s
The second secon	senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione,	
	consistenza, situazione giuridica amministrativa,caratteristiche tipologiche o fini-	AL VIII
	ture in impianti ecc.	
	Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione .	
	parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presume-	
and the second s		
	re che in solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del	
	mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una	
	"scala di valori".	Appropried to the first through the first propried and distributed as a propried to the second of th
	Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero	
	porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva	
and the second s	che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva	
	Gaussiana, con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il	
	valore più probabile per quel tipo di immobili con quella ubicazione caratteristi-	
	che, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico com-	
- Allerman purpos planta de la marca d	parativa.	13 Janes (12)
A CAMPAN AND A CAM		I E MALA 9
AND CONTRACTOR OF THE PROPERTY	E' chiaro che , se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere,	
State of the State	si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili,	一岁
Book to a supplied from the part and the Addition of the Comment	si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabel-	
Liberty State (1974)	le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca,	
	44	

MARKON LLORONAL & REPRESENTATION CHRISTY LARRIESTATE OF AN ENGLISHAD AND	camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari,	
	ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in posses-	
and the second s	so, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano	
AMADE IN COLUMN TO THE PARTY OF	in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pub-	
man i administrativa del adminis	blicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le	
	stime sintetico – comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben pre-	
	sente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercu-	
	riali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni	
	medie di manutenzione e conservazione , suddivise per classi d'età (fino a 10	
alone annual menonena annual annual menonena	anni, da 10 a 35 anni, oltre i 35 anni) in normale stato di conservazione. Con	
	opportuni coefficienti correttivi si può tener conto dell'altezza del piano, della	
	situazione locataria, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche pecu-	
	liari dell'oggetto della valutazione. Quindi le tabelle mercuriali non possono che	
	dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.	
	Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali	
	dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in esame, della città	
	di Napoli (Na), aggiornate al secondo semestre 2020, desunte dal sito istituzio-	
	nale dell'agenzia del territorio www.agenziaterritorio.it applicando i relativi	
	coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mer-	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	cato (vedi allegato 10).	MAKINA
	STIMA	
	Dalle tabelle OMI (vedi allegato 10) ricavo che per la zona in esame la quotazio-	13
	ne standard per abitazioni del tipo in esame in normale stato manutentivo sono:	
	Valore minimo quotazione OMI 1100,00 €/mq	
	- 45 -	
·		

Valore massimo quotazione OMI 1650,00 €/mq	
Per le locazioni le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:	
Valore minimo locazione OMI 3,4 €/mq x mese	
	The Property of the Property o
Valore massimo quotazione OMI 5,0 €/mq x mese	
Per l'immobile in esame calcolo quindi i coefficiente correttivo K	
dati	
K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0,5	* de l'oncernant
K <sub>2</sub> (coefficiente livello di piano) = 0,8	
ricavo	
K (coefficiente correttivo) = (K1+ (K2 * 3)	
4	
K= 0,725	
Superfice commerciale = 96,00 mq	
Valore Normale Unitario = 1100+(1650 – 1100)*0,725	
Valore Normale Unitario = 1498,75 €/mq	
Stima (€ 1.498,75x 96,00 m²) = € 143.880	
Questo valore è pero riferito ad un immobile in normali condizioni ma-	
nutentive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione	
ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che	The state of the s
	W BINA A
permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile,	TALA D
alla sua posizione alla vetustità della struttura e il grado di conserva-	
zione.	
Ricavato un coefficiente di merito pari <b>a - 20%</b> :	
Non ho detratto nulla tenendo della posizione dell'immobile, delle sue ca-	
*45+	

	ratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.
	Ho detratto il 15% tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si
	trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare
	Ho detratto un 5% per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che
	è abitato da un inquilino con regolare di contratti di locazione.
	Non ho detratto nulla per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili
	dalla procedura
ing a second of the second of the second position of the second or the s	RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:
And the second of the second o	(€ 1498,75 x 96,00 m²) – 28.776,00 = € 115,104
ip gig waa hij hij hala ka	Dalla cifra così ottenuta pari a € 115,104 vanno scomputati:
	L'onere per la demolizione delle opere abusive presenti sul terrazzo
	a livello pari a 20.000 € compreso il costo del tecnico incaricato per la
a halfa Villa ta Paga ana a a a a a a a a a a a a a a a a	pratica .
- AMARA TATANTA	L'onere per la redazione di una CILA in sanatoria per sanare il sop-
diamentappy (consensus consensus proximative shadolide s	palchino deposito pari a € 3.000€ comprese le variazioni catastali e il
and the second section of the second	costo del tecnico incaricato per la pratica .
	L'onere per la messa a norma e certificazione degli impianti pari a 2.000 €
	Il costo dell'Attestato di Prestazione Energetica pari a € 300,00
надамици нартийм адамий долог Вилипия <b>т</b> е чител с севто	
	TOTALE VALORE DI STIMA PER L'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE DETRAT-
algebra a sep and for full processes to the content of an object on the content of an object of an object of an object of an object on the content of an object of	TI GLI ONERI 89.804 €
. No sub-limit land has described in the month of the state of the sta	QUESTO PREZZO COSI DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADAT-
الأموري الموادية الم	TO AL LIBERO MERCATO , VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE
terlayaka 17 yi 4 5 55 dan William St. Matter St. and J. Anton St. and J.	D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE — vado
POVINGO AND THE STATE OF THE ST	- 47 -

end for second and play or things, you speck makes server, we	quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto :che l'immobile potrebbe
	non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione , delle
	diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili
	oscillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell' ulteriore deperimento
and a second	che da qui alla vendita subiranno sia l'immobile che l'edificio, della mancata
	garanzia per vizi e mancanza di qualità.
	TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE
	DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE
وردون ودون ودون المتعادة المتع	SIA PARI AL 10% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI
	BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO
·	sia pari a 80.823,60 €
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	IL VALORE AL MQ È PARI A 841,91 € AL MQ
Transmission of the second degree	QUESITO Q
	Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto
	della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero cespite;
ti taliyahinin disab saabidi waa kare ahare ahare ga	precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso af-
	fermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e
	redigendo se del caso <u>un primo progetto di divisione</u>
	L' immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, sito nel comune
	di Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate ( è un appartamento collocato al terzo
	piano di un edificio per civili abitazioni , l'edificio in cui è collocato l'immobile
	pignorato è classificato nel vigente PRG come "Unita edilizia di base preotto-
	centesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64 .
	-48-

*****	Dalle verifiche effettuate l'Appartamento meglio identificato al NCEU del co-	
	mune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 15 - Particella 51 – Sub 17 risulta per	
works ssambab massawas manawa spowasyy w	intero di proprieti	
	L'immobile non fa parte di quota indivisa ed è per intero di proprietà	
	dell'esecutata.	
	L'unità immobiliare pignorata per intero, non risulta divisibile in natura.	
	QUESITO R	
	Acquisire certificato dello stato civile dell'esecutato. In particolare in caso di esi-	
	stenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio	
	per estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio,	
inin Markatan and American Appropriate App	verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimonia-	
	De la composition della compos	
	ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali (vedi allegato 9) risulta	
	arailegato 9), gli sposi hanno	
nine styl han dyffollowforsen men men my fel	scelto i	The second second
	II CTU fa rilevare che	W. A.
	zome verificato dalle ricer-	
	che effettuate presso i competenti uffici comunali (vedi allegato 9)	W-
44,44		
38,70° min 1 3 - 3 / 2 (30) 3 / 1   1   1   1   1   1   1   1   1   1	<u> </u>	
	-49 -	

Arch MARINA LALA
Via Canzanella Vecchia, 44
80125 NAPOLI Tel 081 5935779
Cod. Sisc. LLA MAN 74L66 F839N
Pertita IVA 05359121216

á	D schilled a construction of the following consequently consequently and the consequently conseq	
and the second s		
	Managerit as 2.570 for datas 0.940375077.	
- Johns IV von samme die volkenne lieu, on her ook see om ook		The second secon
	QUESITO S	
	Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni	
allahan di Madadada kabanda 1440 di sa Kadi kabi sa Missili Maya	pignorati, riferendo lo stato delle stesse.	
ni Anii Ali Liidanii Ali Ali Ali Ali Ali Ali Ali Ali Ali A	Dalle verifiche effettuate non si riscontra la pendenza di altre procedure esecutive	
	relative al beni oggetto del presente provvedimento di espropriazione immobiliare.	
A STATE OF THE STA		
	> ConclusionI	
and the signal has an extensive to white the presence and an end of quantity in construction polytects.	Nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami, la sottoscritta è a disposi-	- Annual Control of the Control of t
	zione per ulteriori chiarimenti.	
nan er mener av er ser se sem se semmen semmen semmen sem skemske med er er diskreper om til de		
annesser ann ann aire ann aire ann aire ann an air	Napoli L'esperto stimatore	
	Arch Marina Lala	
	The second secon	
	Marine De	
	10 Tan 11/	
		. American Company (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944) (1944)
		·
	- 50.	