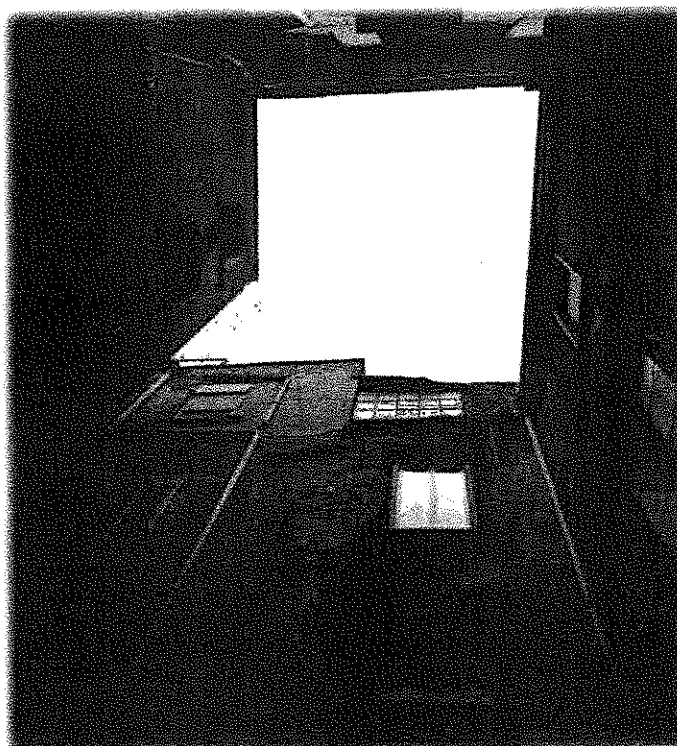


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
I.N.P.D.A.P. CONTRO [REDACTED]



Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa ELISA ASPRONE

Tribunale di Napoli – 5ª 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.

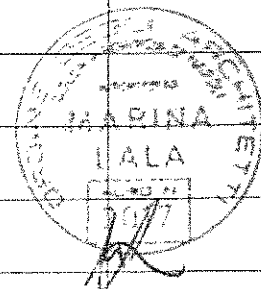
CONTRO

[REDACTED]

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa ELISA ASPRONE

Tribunale di Napoli – 5ª Sezione Civile.

ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA



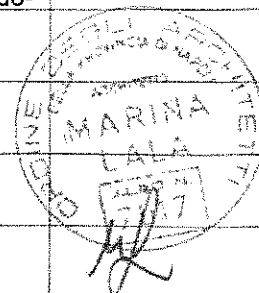
Arch. MARINA LALA
Via Canzanella Vecchia, 44
80125 NAPOLI - Tel 081 5935779
Cod. Fisc. LLA MRN 74166 F839N
Partita IVA 05359121216

➤ **INDICE**

Indice	pag 2
Elenco Allegati	pag 2
Premessa	pag 3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag 13
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag 13
Conclusioni	pag 50

➤ **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1	Estratto di mappa, visura storica, planimetrie catastali
Allegato 2	Documentazione archivio immobiliare + Statuto Consorzio Bonifica
Allegato 3	Documentazione archivio notarile e richiesta
Allegato 4	Documentazione registro immobiliari atti privati
Allegato 5	Richieste Ufficio tecnico, ufficio condono, ufficio antiabusivismo e documentazione ricevuta + certificato destinazione urbanistica
Allegato 6	Zonizzazione PRG e norme tecniche d'attuazione
Allegato 7	Planimetrie
Allegato 8	Fotografie
Allegato 9	Certificati di Matrimonio
Allegato 10	Tabelle mercuriali OMI
Allegato 11	Documentazione non sussistenza di censo livello usi civici e documentazione in cui si attesta che i beni non sono su suoli demaniali
Allegato 12	Copia verbale d'accesso
Allegato 13	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione



> **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

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 [REDACTED]

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-

tennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle tra-

scrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo deriva-

tivo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia deposi-

tato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del

rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un pos-

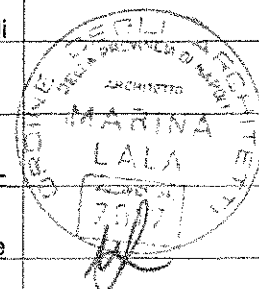
sessore a ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento),

segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di

continuità delle trascrizioni;

In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà esten-

dere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge



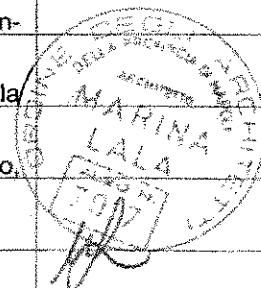
dell'esecutato;

b) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;

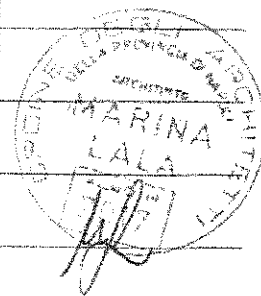
c) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, **dei confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto,



della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, 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 condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente **prospetto sintetico** : **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)** : - piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla vian°..... 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, rendita (or.d r.a.); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n°



..... presentata il oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto 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

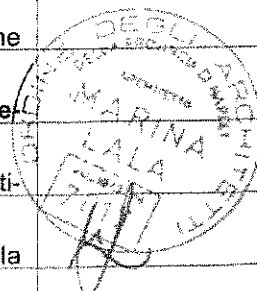
LOTTO n. 2: ecc.

d) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :

1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quello dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.la, Sub) con le risultanze catastali attuali;

e) Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che procede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella



certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti sub-astati.

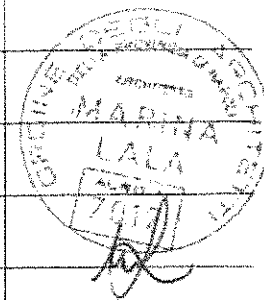
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare le eventuali situazioni di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra i coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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;

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

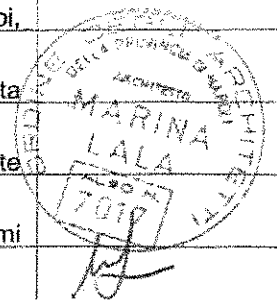
h) In caso di opere abusive,controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36



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

i) Verificare, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

j) Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore



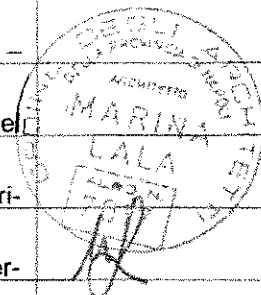
o da terzi, e , in quest' ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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 risulteranno non opponibili all'acquirente.

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;

m) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da dati pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori)



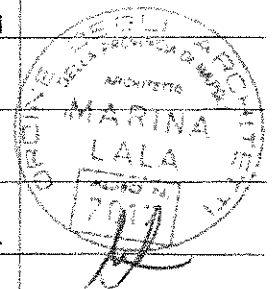
l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od ogni suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20 anni).

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 documentazione sia presso l'ente locale che presso l'ufficio usi civici del settore B.C.A. della regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata da relativa documentazione.

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:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura



3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

Saranno, invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

o) Fornire ogni informazione concernente:

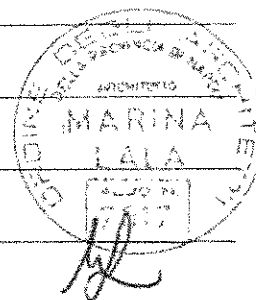
1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) Eventuali cause in corso;

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 maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indicare quindi il valore finale del



bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

q) 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;

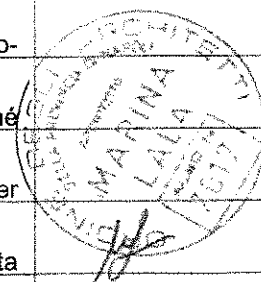
r) Acquisire certificato dello stato civile dell'esecutato. In particolare in caso di esi-
stenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per
estratto** presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verifi-
cando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

s) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pi-
gnorati, riferendo lo stato delle stesse.

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza al **23 Settembre 2021** la S.V.I. ha
fissato il termine del **23 Agosto 2021** per la trasmissione della relazione Tecnica alle
parti, e per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo, le parti possono
inviare note critiche alla relazione entro il termine del **08 Settembre 2021**.

➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, l'aggiornata do-
cumentazione catastale, l'aggiornata documentazione dei registri immobiliari nonché
ad analizzare l'aggiornata documentazione dei registri dello stato civile e dopo aver
verificato la completezza della documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data
ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, ho analizzato tutta la documenta-
zione e richiesto ai competenti uffici la documentazione necessaria per il corretto



svolgimento delle operazioni di consulenza.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art 567 c.p.c.

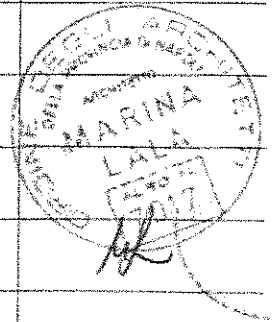
In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore a ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato;

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione posto al Terzopiano 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 identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 - Particella 51 -

Sub 17. L'immobile è per intero di proprietà del signora [REDACTED]



[redacted] (vedi allegato 9).

Il CTU fa rilevare che come riportato anche nella Certificazione notarile del notaio [redacted] (agli atti della procedura) nell'atto di acquisto in capo

all'esecutato e nell'atto di mutuo redatti dal notaio [redacted],

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

al Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17 fu acquistato dall'attuale proprietaria in data

24/06/2003 con atto del notaio [redacted] Rep n° 49548 Raccolta n° 11049

trascritto in data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755 – con l'atto la [redacted]

[redacted] ha acquistato dalla signora [redacted]

[redacted] l'appartamento oggi oggetto di pignoramento (vedi

allegato 3).

[redacted] aveva ricevuto l'intera proprietà

dell'immobile dalle successioni dei [redacted]

[redacted] n° 11/04/1998.

[redacted]

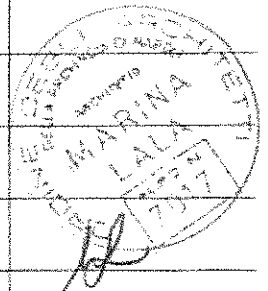
[redacted] ha acquistato l'immobile

oggi pignorato in data 04/07/1953 con atto del notaio [redacted] (vedi allegato

2).

Dall'analisi della documentazione allegata alla procedura ho potuto verificarne

la completezza. allegati alla procedura ho rinvenuto, copia dei certificati di iscrizioni e



trascrizioni relativi all'immobile pignorato e copia delle certificazioni ipocatastale redatte in data 14/01/2009 e poi in data 13/10/2010 dal notaio ~~XXXXXXXXXX~~ .

Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale completa (visure, visure storiche, mappali e planimetria vedi allegato 1), nonché a consultare ex novo la documentazione dei registri immobiliari fino alla data ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, confrontando tutto quanto rinvenuto con la documentazione agli atti ho potuto constatare che rispetto a quanto riportato agli atti, **si riscontrano differenze , non si riscontra mancanza di continuità nelle trascrizioni.**

Rispetto alla certificazione ipocatastale agli atti redatta dal notaio ~~XXXXXXXXXX~~ risulta cancellazione totale in data 13/10/2013 per l'iscrizione datata

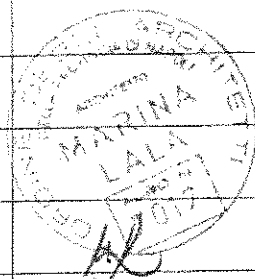
03/03/2006 ipoteca legale a favore di Gest line spa riportata al Registro Particolare al n°3208 Registro Generale n° 8202 (vedi allegato 2)

Si segnalano nuove iscrizioni o trascrizioni non riportate nella 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 viene incluso nella **delimitazione dei perimetri di contribuenza di un consorzio consortile** riportata al Registro Particolare al n°27415 Registro Generale n° 40691 (vedi allegato 2).

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 Napoli e Volla.

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 compravendita poi nell'atto di mu-



tuo e infine nell'atto di pignoramento per errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta particella 51- atti tutti poi rettificati) riportata al Registro Particolare al n°8883 Registro Generale n° 46699. Formalità di riferimento iscrizione n°3306 del 2003

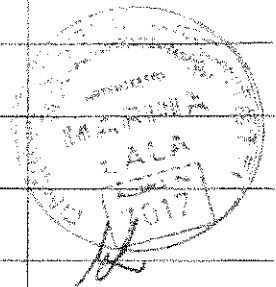
- In Data 09/04/2010 rettifica della trascrizione di Pignoramento Immobile (nell'atto di compravendita poi nell'atto di mutuo e infine nell'atto di pignoramento per errore era stata indicata la particella catastale n°61 invece che la corretta particella 51- atti tutti poi rettificati) Registro Particolare al n°6119 Registro Generale 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 contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costi-



tuzione di servitù di passaggio;

L'appartamento pignorato sito in Napoli al Vico Pergole 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 [REDACTED] 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 Sud e a Ovest 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

Sez. VIC – Foglio 14 – Particella 51 Sub 17) fin dalla sua costituzione risalente al

31/12/1939.

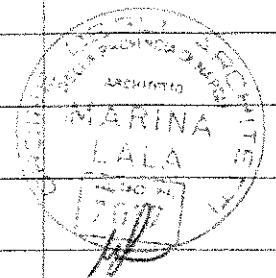
Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare meglio

identificata al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 Particel-

la 51 sub 17 esclusivamente in un unico lotto.

QUESITO C

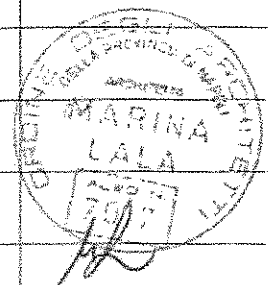
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta



indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni , specificando anche il contesto in cui essi si trovano, 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 condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta , il coefficiente utilizzato ai fini della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico : LOTTO n. 1 (oppu-



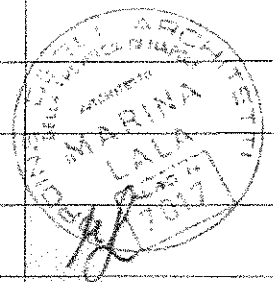
re **LOTTO UNICO**) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla vian° piano Int; è composto da, confina con a sud , con a nord, con ad ovest, con ad est, è nel C.F. (o C.T.) del comune di al foglio, p.lla (ex p.lla o già scheda), sub, cat., classe rendita (or.d , r.a.); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n° presentata il, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto estimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. (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.

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 del fabbricato - l'immobile è per intero di proprietà della** ~~.....~~

~~.....~~
~~.....~~
Nell'appartamento non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pignoramento. L'immobile confina a Nord con vico Pergola a



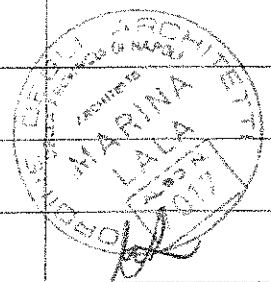
Sant' Antonio Abate, a **Est** con terrazzo di altra unità immobiliare di diversa proprietà, cortile fabbricato e cassa scale, a **Sud** e a **Ovest** con altre proprietà (vedi allegato 1 e 7).

Non si riscontra l'esistenza di pertinenze.

Durante il sopralluogo è emerso che rispetto all'attuale planimetria catastale risalente al 18/06/2003, si riscontrano solo due lievi incongruenze evidenziate in verde nella planimetria dell' appartamento (vedi allegato 7). La prima incongruenza riguarda un muretto basso che è stato costruito in cucina (vedi foto 32 e allegato 8 planimetria). La seconda incongruenza è riscontrabile nella camera denominata "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.

Si riscontra la presenza di un soppalchino deposito sopra al bagno e al corridoio.

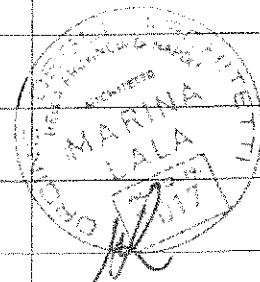
Dal confronto della planimetria catastale del 18/06/2003 con la planimetria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modifica della distribuzione degli spazi interni, **risulta evidente che l'appartamento è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello**, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscontrano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3), 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 per l'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare (vedi allegato 5), non essendovi nessun aggiornamento della planimetria cata-



stale tra il 1939 e il 2003 non è possibile desumere l'epoca dell'ampliamento effettuato, 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, 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 preampliamento. 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 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.

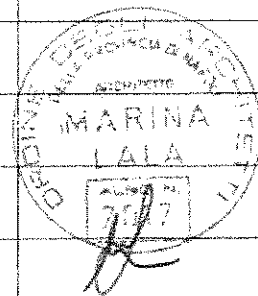
L'appartamento, con tripla esposizione, conta 3 vani + accessori, oltre un terrazzino a livello e un balconcino, è composto da un ingresso, 3 camere da cucina, bagno, e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo. L'altezza utile interna è di circa 3.15 m nella parte originaria dell'appartamento, l'ampliamento effettuato in epoca non databile ha invece un'altezza utile di circa 2.75 m, il bagno 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 dell'appartamento compresi il balcone e il terrazzo (considerati per quota parte al 25%) è pari a 84,00 mq, la superficie commerciale è pari 96,00 mq com-



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 pessimo stato manutentivo dell'edificio. L'appartamento è accessibile dalle ripide scale condominiali manca l'impianto d'ascensore, gli impianti dell' appartamento in apparenza in normale stato manutentivo , non hanno la certificazione di conformità per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stimata 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 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 Pergola a Sant'Antonio Abate n°24** , composto da un ingresso, 3 camere da, cucina, bagno , e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo, 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 **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- categoria catastale A4 – classe 4- rendita € 187,47**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale consistenza catastale, va sanato con una CILA in sanatoria il sopralco deposito realizzato sugli ambienti bagno e corridoio. Dal raffronto tra l'attuale 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 del Esperto estimatore le modifiche **non sono sanabili** per cui sarà necessario demo-



lire l'ampliamento accatastato nel 2003.

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 - del vigente PRG di Napoli,

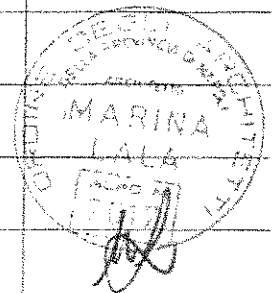
PREZZO BASE € 80.823,60.

----- 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 :

1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quello dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2)



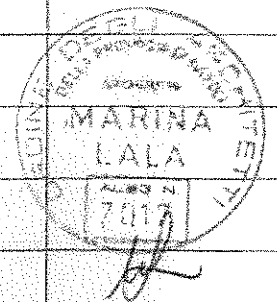
difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, Sub)** con le risultanze catastali attuali;

Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate n°24, al terzo piano di un edificio per civili abitazioni. L'appartamento è meglio identificato al **NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17**

Dalle verifiche effettuate confrontando quanto riportato nella documentazione allegata alla procedura con quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato sulla documentazione catastale **si riscontra la conformità tra lo stato attuale del bene e quanto contenuto negli atti e nella visura catastale, coincido, numero civico, piano, dati catastali confini, e indirizzo.**

Il CTU specifica che come riportato anche nell'atto di acquisto in capo all'esecutato e nell'atto di mutuo redatti dal notaio [REDACTED] e poi nell'atto di acquisto l'identificativo catastale risultava in origine errato in tutti gli atti (poi rettificati ed allegati alla procedura) erroneamente si riportava come identificativo catastale la particella 61 invece che la corretta particella 51 .

L'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata al 18/06/2003 . Si riscontrano solo due lievi ed insignificanti incongruenze evidenziate in verde nella planimetria dell'appartamento (vedi allegato 7) .La prima incongruenza riguarda un muretto basso che è stato costruito in cucina (vedi foto allegato 8 e allegato 7 planimetria) .La seconda incongruenza è riscontrabile nella camera denominata "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 28 e allegato 8), si tratta di una
piccola difformità dovuta probabilmente a un errore grafico o a una semplificazione
in fase di accatastamento, risulta poi la presenza di un soppalchino depositato
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 modifica
della distribuzione degli spazi interni è evidente che l'appartamento è stato
ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del
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 risultano
pervenute istanze di condono edilizio per l'appartamento oggetto del procedimento
di espropriazione 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 effettuato, 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.

----- QUESITO E

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



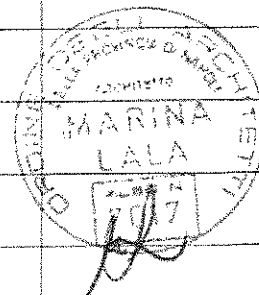
In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare 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 ordinaria, 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 verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dall'analisi della documentazione agli atti e dal controllo effettuato consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali (vedi allegati 1 e 2), ho potuto constatare quanto segue:

- **L'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate 24 3° piano scala unica è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17 – corrispondente al CT al Foglio 107 Particella 37.** Nell'ultimo ventennio non sono stati fatti frazionamenti e/o variazioni catastali che ne hanno modificato l'identificativo, **le variazioni riportate in visura non modificano l'identificativo catastale la variazio-**

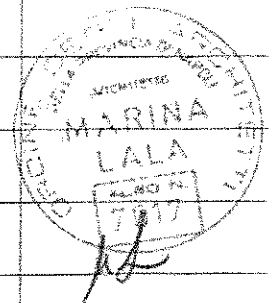


ne più importante è quella del 18/06/2003 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione ha modificato la consistenza dell'immobile ma non l'identificativo, con questa variazione l'immobile è passato da una consistenza di 3,5 vano agli attuali 5,5 vani. La planimetria attualmente presente presso gli archivi catastali risale al 18/06/2003 e comprende l'ampliamento effettuato, la planimetria precedente risale al 31/12/1939 ed è quella di impianto l'immobile fin dall'origine è sempre stato individuato dagli stessi dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare risulta per intero di proprietà della ~~sig. [redacted] di Napoli~~ di ~~[redacted]~~

La ~~sig. [redacted]~~ ha acquistato l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 24/06/2003 con atto del notaio ~~[redacted]~~ 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 ~~[redacted]~~ in data 02/12/2009 Rep. n°57666 Raccolta n°16656 la rettifica è allegata agli atti della procedura. L'immobile è stato acquistato dalla ~~[redacted]~~

~~[redacted]~~ nata a Napoli il 28/12/1936 aveva ricevuto l'immobile oggi oggetto di pignoramento in successione dai genitori ~~[redacted]~~



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] avevano acquistato

l'immobile oggi oggetto di pignoramento con atto del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] 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

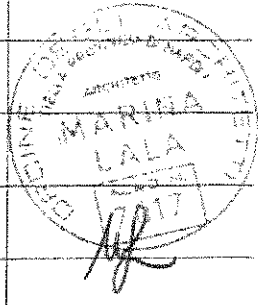
Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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 possibili 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.

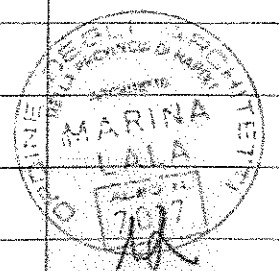
Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità

Dal millenovecentonovantacinque a oggi non si rileva per l'immobile pignorato l'esistenza di alcuna pratica edilizia



La zona in cui è collocato l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Aeroportuale legge 58 del 1963 (gli edifici posti in questa zona devono avere un'altezza max inferiore a 117 m).

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'appartamento (vedi allegato 7). 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 spazi interni, risulta evidente che l'appartamento è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscontrano infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 3) , 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 per l'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione 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 , 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, risulta sanabile il sopralchino depositato.



QUESITO G

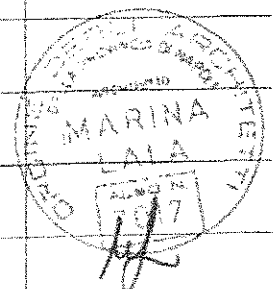
Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità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

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) 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 (vedi allegato 5). Non risultano, presso gli uffici comunali, richieste di DIA SCIA o altri titoli autorizzativi per 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 constatato in fase di accesso, è emerso che 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' appartamento (vedi allegato 7) e la presenza di un soppalchino deposito. 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 spazi interni risulta evidente che **l'appartamento**

è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria origi-

narìa 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

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-

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 .

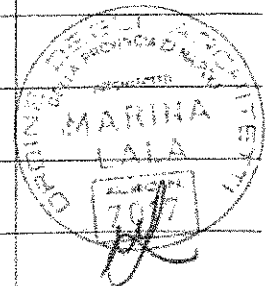
Essendo rispettate le altezze minime previste per gli ambienti accessori risulta

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 .

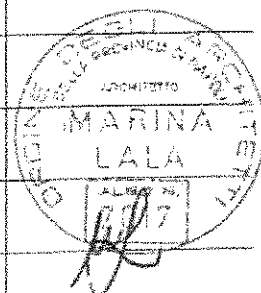


QUESITO H

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

Da quanto accertato, presso i competenti uffici comunali e da quanto constatato in fase di accesso si rileva la presenza di opere abusive nell'appartamento pignorato.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata al



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 deposito. 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 spazi interni, risulta evidente che **l'appartamento è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello**, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscontrano 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 legge 724/94 e legge 326/2003 le verifiche sono state effettuate sia a nome dell'attuale proprietaria che a nome dei proprietari precedenti – 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 , 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 delle opere abusive realizzate si dovrà affrontare una spesa di circa € 20.000€ comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica. Per sanare il soppalchino deposito realizzato sopra l'ambiente bagno è corridoio



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 .

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli non si riscontra l'esistenza di ordinanze di demolizione relative all'immobile pignorato.

QUESITO I

Verificare, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

Dall'analisi della documentazione rinvenuta e come attestato sulla documentazione fornitami dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (vedi allegato 5) è emerso che per l'edificio in cui è collocato l'**Appartamento oggi pignorato non è stata rinvenuta licenza di agibilità**

Non è stato reperito l'attestato di certificazione energetica o l'attestato di prestazione energetica e di conseguenza non si conosce l'indice di prestazione energetica in esso contenuto per redigere un APE attestato di certificazione energetica si stima sarà necessario affrontare una spesa di € 300,00

QUESITO J



Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e , in quest' ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o 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

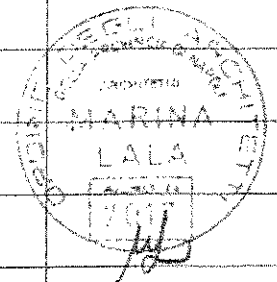
Dalla documentazione rinvenuta presso i preposti uffici dell'agenzia delle entrate e dalle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo ho appurato che l'appartamento pignorato è occupato dal [redacted] e famiglia che occupano l'immobile con regolare contratto d'affitto . Il Contratto di locazione stipulato tra la signora [redacted] [redacted] per l'immobile di vicoli Pergola a Sant'Antonio Abate n°24, è stato registrato telematicamente presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Casoria (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 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 :

[redacted] non risultano registrati ulteriori contratti di locazione (vedi allegato 4).

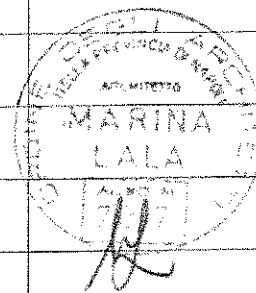
QUESITO K

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 risulteranno 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 contribuzione del "consorzio di bonifica paludi di Napoli 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 dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi. Tutti coloro che utilizzano canali consortili come recapito di scarichi, in regola con le norme vigenti in materia 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 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 difesa idraulica discendenti dalla corrispondente attività svolta dal Consorzio (vedi allegato 2) per tutti gli immobili inseriti nella perimetrazione del consorzio arriverà quindi con cadenza regolare, richiesta di pagamento del contributo di bonifica (vedi statuto consorzio allegato 2).



Non si segnala l'esistenza di altre formalità e vincoli, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o ancora che saranno da questo non opponibili.

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.

Non si riscontra per il fabbricato l'esistenza di procedure in corso.

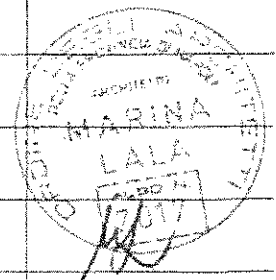
Non si riscontra l'esistenza di quota condominiale per la gestione ordinaria del fabbricato.

Per l'immobile pignorato non sono stati riscontrati vincoli derivanti da contratti incidenti 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 contribuzione del "consorzio di bonifica paludi di Napoli e Volla, l'area in cui si trova 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)

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.

Dalle verifiche effettuate sul sito on line dell'agenzia del demanio

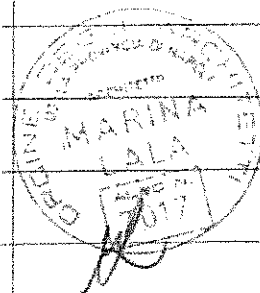


<https://dati.agenziadeldemanio.it> - portale open demanio nella zona in cui sorge

il fabbricato in cui è collocato l'immobile pignorato non si identificano beni demaniali – L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale (vedi allegato 11).

QUESITO M

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da dati pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od ogni suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20 anni).



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 documentazione sia presso l'ente locale che presso l'ufficio usi civici del settore B.C.A. della regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata da relativa documentazione.

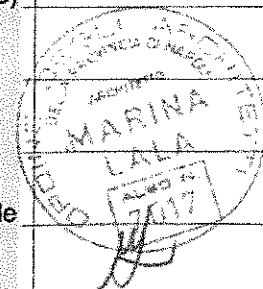
Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo livello o usi civici (vedi allegato 11).

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
Via Canzanella Vecchia, 44
80128 NAPOLI | Tel 081 5935779
Cna. Fisc. LLA MRN 74L66 P839N
Partita IVA 05359121216

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.

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

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rileva la presenza di domande giudiziali
- Non si rileva la presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- Non si rileva la presenza di altri pesi o limitazioni d'uso

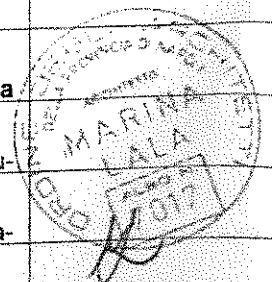
Dalle verifiche effettuate è emerso che a partire dalla trascrizione del 27/12/2013 tutta la zona in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita all'interno del **perimetro di contribuenza del "consorzio di bonifica paludi di Napoli e Volva** per cui annualmente si è tenuti al pagamento del 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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno regolarizzate dalla procedura:

- **In Data 17/12/2009** rettifica dell'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (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 particella 51- atti tutti poi rettificati) **riportata**



al Registro Particolare al n°8883 Registro Generale n° 46699. Formalità di riferimento iscrizione n°3306 del 2003

- In Data 09/04/2010 rettifica della trascrizione di Pignoramento Immobile (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 particella 51- atti tutti poi rettificati) Registro Particolare al n°6119 Registro Generale n° 9633 . Formalità di riferimento trascrizione n°24196 del 2008

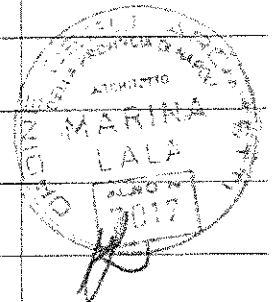
QUESITO O

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali cause in corso

L'immobile pignorato è un appartamento sito al terzo piano di un immobile per civile abitazione sito in Napoli alla via Vico Pergole a Sant'Antonio Abate in un edificio con condominio non costituito dove gli abitanti provvedono in proprio alla gestione del fabbricato. Visto che il condominio non è costituito non è possibile stabilire l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione , non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute , non risultano spese condominiali insolute .

Non sono riscontrabili per l'edificio giudizi pendenti



QUESITO P

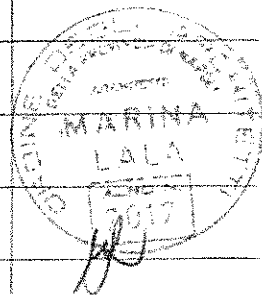
Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le 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 maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indicare quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento collocato terzo piano un edificio per civili abitazioni sito in Napoli al Vico Pergola a Sant' Antonio Abate n°24- siamo in un quartiere popolare nei pressi della stazione centrale.

L'immobile ricade in zona A - Centro Storico - del vigente PRG di Napoli.

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 17- categoria catastale A4 - classe 4

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione posto al Terzopiano 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).



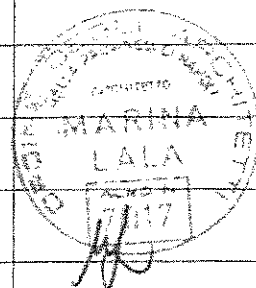
L'appartamento collocato al terzo piano ha affaccio nel cortile del fabbricato, sul retro e su vico Pergola. L'appartamento è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 14 - Particella 51 – Sub 17. L'immobile è per intero di proprietà del [REDACTED]

Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità (vedi allegato 5).

L'appartamento, con tripla esposizione, conta 3 vani + accessori , oltre 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 interna 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 bagno 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 quota 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 compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il metodo 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



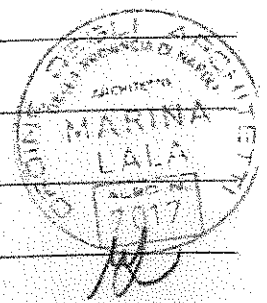
conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presumere 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".

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 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 caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetica comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere, si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabelle mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca,



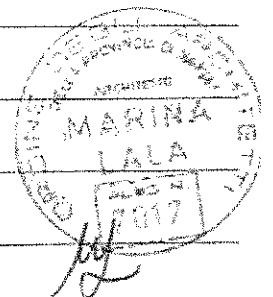
camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pubblicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le stime sintetiche – comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali 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 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 peculiari 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 istituzionale dell'agenzia del territorio www.agenziaterritorio.it applicando i relativi coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato 10).

STIMA

Dalle tabelle OMI (vedi allegato 10) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame in normale stato manutentivo sono:

Valore minimo quotazione OMI 1100,00 €/mq



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

Valore massimo quotazione OMI 5,0 €/mq x mese

Per l'immobile in esame calcolo quindi il coefficiente correttivo **K**

dati

K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0,5

K₂ (coefficiente livello di piano) = 0,8

ricavo

K (coefficiente correttivo) = (K₁ + (K₂ * 3)

4

K = 0,725

Superficie commerciale = 96,00 mq

Valore Normale Unitario = 1100 + (1650 - 1100) * 0,725

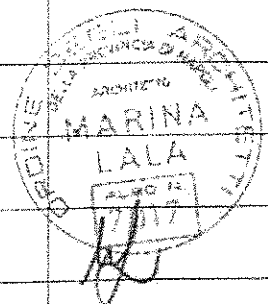
Valore Normale Unitario = 1498,75 €/mq

Stima (€ 1.498,75 x 96,00 m²) = € 143.880

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni mantenive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustà della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 20% :

Non ho detratto nulla tenendo della posizione dell'immobile, delle sue ca-



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

RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:

$$(\text{€ } 1498,75 \times 96,00 \text{ m}^2) - 28.776,00 = \text{€ } 115,104$$

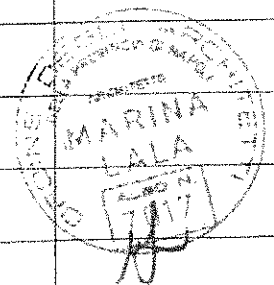
Dalla cifra così ottenuta pari a € 115,104 vanno scomputati:

- **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 pratica .
- **L'onere per la redazione di una CILA in sanatoria per sanare il sopralchino deposito pari a € 3.000€** comprese le variazioni catastali e il 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**

TOTALE VALORE DI STIMA PER L'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE DETRATTI GLI ONERI 89.804 €

QUESTO PREZZO COSÌ DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADATTO AL LIBERO MERCATO , VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE

D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE – vado



quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto che l'immobile potrebbe non essere 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 che da qui alla vendita subiranno sia l'immobile che l'edificio, della mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità.

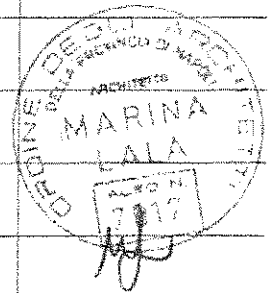
TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE SIA PARI AL 10% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO SIA PARI A **80.823,60 €**

IL VALORE AL MQ È PARI A 841,91 € AL MQ

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

L'immobile 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 "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.64 .



Dalle verifiche effettuate l'Appartamento meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC al Foglio 15 - Particella 51 - Sub 17 risulta per intero di proprietà

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 esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

come verificato dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali (vedi allegato 9) risulta

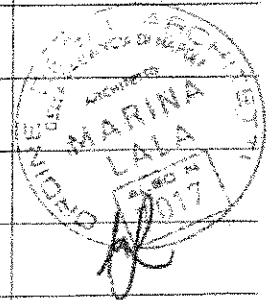
scelto il

Il CTU fa rilevare che

come verificato dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali (vedi allegato 9)

il

degli



[REDACTED]

[REDACTED] in data 03/03/2017.

QUESITO S

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

Dalle verifiche effettuate non si riscontra la pendenza di altre procedure esecutive relative ai beni oggetto del presente provvedimento di espropriazione immobiliare.

> CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, la sottoscritta è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli

L'esperto stimatore

Arch. Marina Lala

