

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**REG. ES. 75/2024**

.....

**CONTRO**

.....

**Ill.mo Signor Giudice Dott. MARIO CICCARELLI**

**Tribunale di Napoli – V Sezione Civile**

**ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA**

➤ **INDICE**

<b>1) Indice</b>	pag <b>2</b>
<b>2) Elenco Allegati</b>	pag <b>2</b>
<b>3) Premessa</b>	pag <b>3</b>
<b>4) Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag <b>13</b>
<b>5) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato</b>	pag <b>14</b>
<b>6) Conclusioni</b>	pag <b>45</b>

➤ **ELENCO ALLEGATI**

<b>Allegato 1</b>	Estratti di mappa, visura storica, planimetria catastale
<b>Allegato 2</b>	Certificazione notarile agli atti
<b>Allegato 3</b>	Documentazione notarile – Atto di provenienza
<b>Allegato 4</b>	Documentazione registro immobiliari atti privati
<b>Allegato 5</b>	Richiesta ufficio condono e loro risposta
<b>Allegato 6</b>	Richiesta ufficio Tecnico comunale loro risposta - Zonizzazione PRG, Vincoli, Norme tecniche d'attuazione
<b>Allegato 7</b>	Verbale d'accesso
<b>Allegato 8</b>	Planimetrie
<b>Allegato 9</b>	Fotografie
<b>Allegato 10</b>	Certificato negativo di Matrimonio e Certificato Residenza
<b>Allegato 11</b>	Documentazione non sussistenza di censo livello usi civici e documentazione in cui si attesta che i beni non sono su suoli demaniali
<b>Allegato 12</b>	Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
<b>Allegato 13</b>	Tabelle mercuriali OMI
<b>Allegato 14</b>	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione

➤ **PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 22/02/2024 comunicatami dalla cancelleria sempre in data 22/02/2024, 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, **Esperto Stimatore** nel **procedimento di Espropriazione immobiliare iscritto al numero RGE 75/2024, ..... contro .....**

**Conferendomi l’incarico di:**

**-A-**

**Verifica della completezza di documenti di cui all’art.567 cpc**

**1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’ art 567, 2° comma c.p.c. :estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed **evitando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

**2)** Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

**3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell’acquisto;

b) Visura camerale storica ove l’intestataro del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

## **-B-**

### **Identificazione e descrizione attuali dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all' uopo indicando:

- La tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipotecaria agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute previo indagine toponomastica;
- La superficie commerciale ed utile;
- La loro tipologia e natura, reale e catastale;
- Tutti i riferimenti catastali attuali;
- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. Att. c.p.c. e dell' allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 cpc;
- I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all' acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleggi :

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pre-

gresse.

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e**

ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In L. 30 luglio 2010, n 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**-C-**

**Stato di possesso**

**1) Accerti** se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**2)** Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

**3)** Determini il valore locativo del bene.

**4)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

## **-D-**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1)** Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;

- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- Sequestri penali e amministrativi;

- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altres verificando , ex art. 173 bis comma 1, n°8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

**2)** Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1 n°9, disp. att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.

**-E-**



### Regolarità edilizia ed urbanistica

**1)** Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter

c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive

variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché

accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne ac-

quisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella

relazione di stima dei relativi estremi;

Indichi la destinazione d'uso dell' immobile, specifichi se essa è compatibile con

quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espres-

sa dal titolo abitativo assentito e con quella censita al catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del

1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano , prima del

1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo

di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi

gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),

ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente

autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rila-

sciati, allegandone copia.

**2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie,

determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, preci-

sando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legisla-

zione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli

strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di vio-

lazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica **se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica 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, della legge n°47/85 ovvero art. 46 comma 5 del DPR n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**3)** Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

**4)** Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n°380.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modifiche ed integrazioni e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

**-F-**

#### **Formazione dei Lotti**

**1) Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all' identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

**2) Dica**, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esso sia divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il

giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c.; dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

## - G -

### Valore del bene e costi

**1)** Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

**2)** Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza al **03 Luglio 2024**, ora di rito la S.V.I. ha fissato il termine del **03 Maggio 2024** per la trasmissione della relazione Tecnica alle parti, il termine del **18 Maggio 2024** per la trasmissione al esperto di eventuali note di parte o del custode, ed infine il termine del **03 Giugno 2024** per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo di eventuali note.

#### ➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, la necessaria documentazione catastale, dopo aver consultato la documentazione dei registri immobiliari agli atti e la certificazione notarile e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, ho analizzato tutta la restante documentazione e richiesto ai competenti uffici, la documentazione necessaria per il corretto svolgimento delle operazioni di consulenza.

Il pignoramento coinvolge due immobile siti nel comune di Napoli (Na), alla via "Corso San Giovanni a Teduccio n° 873"- il tutto meglio identificati al **NCEU** del comune di Napoli alla **SEZ SGO al Foglio 5 Part 60 sub 10 e sub 13** gli immobili sono fusi a formare un unico appartamento di piccole dimensioni.

Gli appartamenti pignorati entrambi per la quota parte di 1/1 sono per intero di proprietà del signor ..... nato a ..... Codice Fiscale .....- il signor ..... risulta di stato civile Celibe.

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**-A-**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc**

**1) Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art 567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

**2)** Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

**3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

**1 -** Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale, a verificare la

documentazione dei registri immobiliari, dopo aver ottenuto copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori, dopo aver analizzato quanto riportato nella certificazione notarile (sostitutiva del certificato IPO- Catastale) agli atti, redatta in data 19/02/2024 dal notaio Luca Dell'Acqua del distretto di Santa Maria Capua Vetere **ho potuto riscontrare la completezza della documentazione.**

**2** – Non ritrovandolo tra la documentazione agli atti, ho acquisito copia dell'atto di Vendita del notaio D'Anna Maria Luisa, datato 05/05/2006 Rep. 93039 Racc. 32594, con cui il signor ..... nato a ....., **ha acquistato**, da ..... nata a Napoli ..... **la piena ed esclusiva proprietà degli immobili, ora oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare** (vedi allegato 3). Nell'atto del Notaio D'Anna Maria Luisa del 05/05/2006 si riporta che gli immobili pignorati sono al secondo piano dell'edificio sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n°873.

I dati degli immobili, siti nel comune di Napoli, al via Corso San Giovanni a Teduccio n° 873, sono riportati al **N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. SGO al Foglio 5 Particella 60 sub 10 e sub 13** (vedi allegato 1) e risultano così indicati nella documentazione agli atti.

**3** - Il signor ..... nato a ..... Codice Fiscale ..... e di stato civile celibe (vedi allegato 10).

**4** - Sulla base dei documenti agli atti consultati (certificazione notarile agli atti – sugli immobili pignorati risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 2 certificazione Notarile):

- **In data 09/05/2006 ipoteca volontaria derivante** da Concessione a garanzia di mutuo – L'iscrizione del 09/06/2006 presso la conservatoria di Napoli 1 è in-

individuata ai numeri 19842 registro generale e 7964 registro particolare ed è a

**favore** della ..... con sede a .....cod Fisc

..... **contro** ..... nato a Napoli ..... e in qua-

lità di debitore non datore di ipoteca ..... nato a

..... il .....

• **In data 07/02/2024 pignoramento immobiliare** gli immobili oggetto del pre-

sente procedimento vengono sottoposti a Pignoramento per la quota di un in-

tero. La trascrizione è individuata ai numeri 3413 Registro Generale e 2755

Registro Particolare è **a favore** della ..... con sede a .....

cod Fisc ..... **contro** ..... nato a .....

-----

## **-B-**

### **Identificazione e descrizione attuali dei beni**

**1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all' uopo indicando:

- La tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- I dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute previo indagine toponomastica;
- La superficie commerciale utile;
- La loro tipologia e natura, reale e catastale;
- Tutti i riferimenti catastali attuali;



- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

- I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleggi :

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate**

e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.7, conv. In L. 30 luglio 2010, n 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**Identificazione e descrizione attuali dei beni**

**1)** L' accesso all'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 22/03/2024 ore 16,00 congiuntamente con il custode nomi-

nato avv. Francesco Ferrante (vedi allegato 7 verbale accesso).

Al sopralluogo, a darci accesso all'immobile è stata la signora ..... nata a

..... che ha dichiarato a verbale di essere la cugina dell'esecutato si-

gnor ....., la signora ha dichiarato di esser residente nel comune di

..... alla via ....., di risiedere nell'immobile insieme al ma-

rito ..... ed ai figli , di occupare gli immobili da circa 12 anni di non

sapere se è mai stato stipulato un contratto di locazione , di non sapere se mensil-

mente viene versata un canone d'affitto (vedi allegato 7 verbale accesso).

Insieme con il custode abbiamo reperito, i dati dell'amministratore di condominio da un

avviso affisso in una bacheca all'ingresso del civico 873 di corso San Giovanni a

Teduccio .

Nel corso del sopralluogo, ho proceduto a verificare la corrispondenza con i dati cata-

stali e quindi a eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto

del provvedimento di esecuzione immobiliare.

**Le unità immobiliari pignorate sono due appartamenti contigui siti al secondo**

**piano di in un antico edificio per civile abitazione** posto in zona A del vigente Pia-

no Regolatore Generale, con struttura portante in muratura e copertura piana. Gli

appartamenti di piccole dimensioni sono fisicamente fusi in un'unica unità immobiliare,

la fusione catastalmente non dichiarata, è comunque percepibile dalla sola planimetria

del sub 13 datata 21/05/2002 in cui viene graficamente indicato che l'accesso al sub

avviene dalla proprietà ....., la planimetria del sub 10 di vecchia data risalente

all'impianto non riporta vani di intercomunicazione tra i due sub. L'altezza utile interna

è di 3.65 m tranne nel bagno dove l'altezza scende a 2.30 perché sopra è stato ricava-

to un soppalco deposito. (vedi planimetrie catastali allegato 1). La distribuzione degli

ambienti interni degli immobili , così come rilevato in fase di sopralluogo si differenzia dalla planimetrie catastali (vedi allegato 1) la destinazione d'uso è quella indicata nelle visure catastali, non si rileva la presenza di pertinenze e accessori. La distribuzione degli ambienti interni è stata modificata in entrambi i sub (vedi planimetrie allegato 8) nel Sub 10 è stato anche ampliato il preesistente balcone alla romana (vedi fotografie e planimetrie allegati 8 e 9) . L'esperto specifica che sul ballatoio comune arbitrariamente è stato posto un cancelletto che delimita l'area di ballatoio antistante l'accesso agli immobili pignorati , l'area coperta da una tettoia in plastica è stata parzialmente chiusa, con una parete vetrata andando a realizzare **su un area comune** una sorta di veranda , tale struttura realizzata su area comune non può considerarsi facente parte degli immobili pignorati (vedi fotografie e planimetrie allegati 8 e 9).

**L'edificio in cui è collocato l'appartamento sito in Napoli al via San Giovanni a Teduccio n° 873 , è un edificio di vecchia data accessibile unicamente dal cortile del civico 873, la scala di accesso ai piani molto ripida e pericolosa è all'aperto. Manca ovviamente l'ascensore** (vedi planimetrie e fotografie allegati 8 e 9) .

**Una porta sul ballatoio comune da accesso al sub 10 poi da questo attraverso una porta interna è possibile accedere al sub 13** (quest'ultimo non ha accesso autonomo) l'appartamento composto dalla fusione dei due sub è costituito da una zona living con cucina a vista e accesso diretto all'unico bagno , una camera da letto e due balconi uno alla romana l'altro no.

L'appartamento è dotato di impianti per l'elettricità, il gas, l'acqua e il telefono, tutti gli impianti mancano **delle relative certificazioni di conformità non è presente il riscaldamento .**

Le finiture sono di qualità economica , gli infissi in alluminio a taglio freddo, nell'area

living, sopra la porta d'ingresso e lungo tutta la parete a confine con altra unità immobiliare adiacente si riscontra la presenza di tracce di percolazioni e/o umidità dovute a problemi di impermeabilizzazione del sovrastante lastrico solare , si segnala inoltre che la cornice tipo gessolino di uno dei lampadari appare fortemente staccata dal soffitto, questo potrebbe causare la caduta della cornice e del lampadario stesso.

**La superficie commerciale totale dell'appartamento sub 10 fuso con sub 13 è pari a 82 mq** (compreso il soppalco nella sua interezza e i balconi per quota parte del 25%) **mentre la superficie utile è pari a 63,00 mq. La superficie commerciale del sub 10 è pari a mq 46,00 , mentre la superficie commerciale del sub 13 è pari a mq 36,00 - la superficie utile netta della sub 10 è pari a mq 36,70 mq mentre la superficie utile netta del sub 13 è pari a mq 26,30 mq.**

L'altezza dell'appartamento è pari a 3,65 m , tale altezza si riduce a soli metri 2.30 nel bagno dove nella parte superiore è stato ricavato un soppalco deposito.

**I dati delle unità immobiliari coincidono con quanto riportato nelle planimetrie e nella visure catastali e con quanto indicato nella allegata certificazione notarile e nell' atto di pignoramento immobiliare.**

L'esperto fa rilevare che nella realtà contrariamente a quanto riportato nelle visure catastali nelle planimetrie nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento le unità immobiliari non sono sulla particella 60 coincidente al catasto terreni con la particella 76 ma sono sull'attigua particella 55 coincidente al catasto terreni con la particella 74 – In origine, nel foglio di impianto datato 1894 le due particelle (la 60 e la 55) erano individuate dalla sola particella 55 poi con la revisione del 1951 sono state create le due particelle la 60 e 55 del catasto fabbricati corrispondenti nel foglio terreni alle particelle 74 e 76 in questi cambi le particelle sono state invertite , le unità immobiliari ri-

sultano comunque perfettamente individuabili grazie all'ausilio delle planimetrie.

**Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento sono oggi meglio individuate al NCEU del comune di Napoli alla Sez SGO - Foglio 5 – Particella 60 – sub 10 e sub 13.**

**L'immobile meglio identificano al NCEU del comune di Napoli alla Sez SGO Foglio 5 – Particella 60 – sub 10 – Confina a Nord con altra unità immobiliare, a sud con il sub 13, a ovest con il cortile del Fabbricato e a Est con cassa scale**  
I confini reali coincidono con **i confini catastali e con quanto riportato nel titolo di provenienza.**

**L'immobile meglio identificano al NCEU del comune di Napoli alla Sez SGO Foglio 5 – Particella 60 – sub 13 – Confina a Nord con altra unità immobiliare sub 10, a sud con cortile fabbricato , a ovest con il cortile del Fabbricato e a Est con altra unità immobiliare .**  
I confini reali coincidono con **i confini catastali e con quanto riportato nel titolo di provenienza.**

**2) Non si rileva nel titolo di provenienza la presenza di pertinenze e accessori , parti comuni sono da considerare l'androne ,il cortile, le scale , si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio vedi allegato 12).**

**3) Trattandosi di immobili non si allega certificato di destinazione urbanistica.**

#### **Identificazione pregressa dei beni**

**1) SUB 10** dalle verifiche effettuate non si riscontra che il bene pignorato sia mai stato individuato da differenti identificativi catastali.

**I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i precedenti risultanti dalle note di trascrizione allegate alla certificazione notarile coincidono con**

**la descrizione dei beni pignorati, riportata in tutta la documentazione agli atti.**

**I dati reali dell'unità immobiliare coincidono** con quanto riportato nelle visure

catastali, nel titolo di provenienza e con quanto di conseguenza indicato nella alle-

gata certificazione notarile e nell' atto di pignoramento immobiliare. **L'unità immo-**

**biare pignorata è meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla Sez**

**SGO - Foglio 5 – Particella 60 – sub 10.**

**SUB 13** si riscontra che il bene pignorato deriva dal Frazionamento/Fusione del

**21/05/2002** nella documentazione catastale si riporta che la variazione effettuata

ha soppresso le unità immobiliari sub 9 e sub 12. In data 14/06/2002 il solo sub 12

soppresso con la variazione del 21/05/2002 viene ripristinato per **DOCFA errato**

Sempre con il Frazionamento/Fusione del **21/05/2002 è stato variato anche il**

**sub 14.** In data 14/06/2002 per il sub 14 viene registrata la modifica

dell'identificativo catastale soppresso il sub 14 nasce il sub 15 infine in data

21/06/2002 viene registrata la rettifica della consistenza catastale che passa per il

sub 15 da 2,5 vani a 3 vani catastali.

**Ricapitolando il sub 9 soppresso è stato frazionato tra l'attuale sub 15 e l'attuale**

**sub 13, dalla planimetria del solo sub 13 si evince un vano di passag-**

**gio/intercomunicazione tra questo e il sub 10 anche esso pignorato, la vecchia**

**planimetria del sub 10 non riporta invece il vano di passag-**

**gio/intercomunicazione tra questo e il sub 13.**

I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i precedenti risultanti dalle note di

trascrizione allegate alla certificazione notarile coincidono con la descrizione dei beni

pignorati, riportata in tutta la documentazione agli atti.

I dati reali dell'unità immobiliare coincidono con quanto riportato nelle visure catastali,

nel titolo di provenienza e con quanto di conseguenza indicato nella allegata certificazione notarile e nell'atto di pignoramento immobiliare .L'unità immobiliare pignorata è meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla Sez SGO - Foglio 5 – Particella 60 – sub 13.

**La distribuzione** degli ambienti interni degli immobili così come rilevato in fase di accesso si differenzia dalle planimetrie catastali (vedi allegato 1) , le modifiche effettuate sono numerose , i due sub risultano fusi in un'unica unità abitativa, nei sub la distribuzione degli ambienti interni è stata completamente modificata (vedi planimetrie allegato 8),

Nel **sub 10** rispetto alla planimetria catastale d'impianto è stato ampliato il balcone alla romana , spostato il bagno, è stato realizzato un soppalco deposito sul bagno è stata aperta una finestra per dar luce e aria diretta al bagno ed infine è stata aperta una porta nel muro portante tra il sub 10 e il sub 13 per permettere il passaggio e fondere le due unità abitative (vedi planimetrie allegato 8)

Nel **sub 13** rispetto alla planimetria catastale del 21/05/2002 appare spostata la porta di intercomunicazione tra i due sub (che risulta indicata solo su questa planimetria) ed è stato demolito il tramezzo che ricavava un ambiente cieco all'interno della risega della stanza (vedi allegato 8)

Le modifiche effettuate , tranne l'ampliamento del balcone del sub 10 e il soppalco deposito (che andranno ripristinati), sono sanabili mediante una SCIA in sanatoria che dovrà ottenere preventivamente l'assenso del Genio Civile per le modifiche apportate al muro portante.

2) Al tempo della trascrizione del pignoramento i beni erano individuati dagli stessi dati catastali odierni, nel tempo non si segnalano modifiche urbanistiche dei beni, i



dati catastali del sub 10 sono rimasti invariati dalla costituzione , il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 9, l'edificio correttamente indicato nel mappale catastale, è costituito da due particelle differenti contrariamente a quanto riportato in tutta la documentazione le unità immobiliari pignorate sono sulla particella 55 e non sulla particella 60 (vedi allegato 1)

-----

**-C-**

### **Stato di possesso**

- 1) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..  
  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice del Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- 1) Come riscontrato in fase di accesso gli immobili oggi oggetto, del procedimento di

esecuzione immobiliare sono utilizzati come abitazione dalla signora .....

il marito ..... e i figli . La signora ..... nata a ..... ha

dichiarato a verbale di essere la cugina dell'esecutato signor ....., ha di-

chiarato di esser residente nel comune di .....alla ....., di oc-

cupare gli immobili da circa 12 anni di non sapere se è mai stato stipulato un con-

tratto di locazione , di non sapere se mensilmente viene versata un canone

d'affitto.

**2)** Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati, a nome del

signor ..... nato a ..... **non risulta registrato alcun**

**contratto di locazione** come si evince dalla risposta dei preposti uffici dell'agenzia

delle entrate di Napoli 3 inviatami solo in data 23/04/2024 (vedi allegato 4).

**3)** Dalle verifiche e dai calcoli effettuati in base a quanto riportato nelle tabelle mercu-

riali per la zona in esame (vedi allegato 13) si stima che un giusto canone di loca-

zione **per le unità immobiliare sub 10 e 13 oggetto del procedimento di**

**espropriazione immobiliare, fuse sul piano fisico a formare un'unica unità**

**abitativa, è pari a 300,00 € mensili , pari a 3.600,00 € annui.**

Gli immobili in oggetto **non risultano occupati dal coniuge separato o ex co-**

**niuge** del debitore esecutato – gli immobili sono occupati da terzi senza titolo

-----

**-D-**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1)** Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il

catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali e amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis comma 1, n°8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

**2)** Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1 n°9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia an-

cora 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. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.

1) Dalle verifiche effettuate esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e la documentazione reperita sull'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare:

- Non si rileva l'esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi
- Non si rileva l'esistenza di un diritto di servitù attive o passive sull'immobile.
- Non si rileva l'esistenza di domande giudiziali e giudizi in corso
- La zona su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare ricade in zona A del vigente piano regolatore , l'edificio in cui sono gli immobili oggetto del presente procedimento è classificato come unità edilizia di recente formazione art. 124 , nel caso specifico siamo di fronte a un edificio storico che nel secondo dopoguerra è stato oggetto di ristrutturazione edilizia anche senza demolizione o sostituzione integrale dei precedenti corpi di fabbrica.

L'area su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli

Non si rileva l'esistenza di sequestri penali o amministrativi

- Non si rileva l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici (vedi allegato 11)

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 sono collocati gli immobili pignorati non si identifi-

cano beni demaniali – **Gli immobili pignorati non ricadono su suolo de-**

**maniale** (vedi allegato 11).

3) Dalle verifiche effettuate si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio (vedi allegato 12) e di un amministratore, per l'edificio in cui ricadono gli immobili pignorati.

Per gli immobili pignorati siti in Napoli alla via Corso San Giovanni a Teduccio n° 873 dalla documentazione consegnatami via mail dall' amministratore pro tempore signor ..... ho dedotto le seguenti informazioni:

Con delibera assembleare del 23/01/2024 sono state approvate, tra le altre cose le tabelle millesimali, il regolamento di condominio e il bilancio consuntivo per l'anno 2023.

**Dalle tabelle millesimali ho dedotto che** le unità immobiliari pignorate hanno insieme un peso pari a **38,51 millesimi** considerate **rispetto all'intero complesso condominiale** tabella A e un peso pari a **137,50 millesimi rispetto alla scala B1** .

**Dal regolamento di condominio ho dedotto che** è vietato installare antenne radio o televisive singole e collegarle con cavi volanti alle unità abitative, è vietato adibire i locali del condominio a agenzie di pegno, agenzie di collocamento, asili di ricovero, sedi di partiti politici, sedi sindacali, officine meccaniche, sanatori, gabinetti di analisi, gabinetti di cura , ambulatori.

**Dal bilancio consuntivo 2023 e dalla comunicazione inviatami dall'amministratore** ho dedotto che per gli immobili pignorati **risulta una situazione debitoria per spese insolute pari a € 400,58** (vedi allegato12).

**L'importo annuo delle spese** di gestione o manutenzione (quota condominiale ordinaria 2024) di spettanza per gli appartamenti pignorati sub 10 e sub 13, fusi sul piano fisico in un'unica unità immobiliare, è di **€ 261,87 annui, pari a 21,80 € mensili per il condominio ordinario, a questa vanno aggiunti eventuali conguagli** (vedi allegato 12).

Non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute (vedi allegato xx).

Non vi sono azioni legali in corso, avverse al condominio ne procedimenti giudiziari contro i beni pignorati .

L'amministratore di condominio mi ha inviato copia del regolamento di condominio vedi allegato 12.

-----

**- E -**

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Indichi la destinazione d'uso dell' immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita al catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio Napoletano, prima del 1935, anno

in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

**2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica **se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari al completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n°380.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

**Dalle verifiche effettuate, l'edificio in cui sono collocati gli immobili di cui alla presente relazione è sito In Napoli alla via Corso San Giovanni a Teduccio n° 873 - il tutto meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla SEZ SGO al Foglio 5 Part 60 sub 10 e sub 13. L'edificio è ubicato in zona omogenea " A " – Centro Storico - del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli (vedi allegato 6).**

**L'edificio dove sono collocati gli appartamenti pignorati è classificato come unità edilizia di recente formazione (vedi allegato 6– norme tecniche d'attuazione - classificazione tipologica centro storico art. 124) questa denominazione non sta ad**



**indicare un edificio moderno, di nuova costruzione, ma nel caso specifico siamo di fronte a un edificio storico che nel secondo dopoguerra è stato oggetto di ristrutturazione edilizia anche senza demolizione o sostituzione integrale dei precedenti corpi di fabbrica.**

**La planimetria dell'edificio così com'è a tutt'oggi è riportata già nel mappale catastale di Impianto del 1894 - nominato SGO Foglio 5 (vedi allegato 1)**

**La planimetria del sub 10 oggi pignorato di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto, non esistono planimetrie aggiornate (vedi allegato 1).**

**La planimetria del sub 13 è datata 21/05/2002** il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 9 avvenuta sempre il 21/05/2002, la planimetria del sub 9 oggi soppresso di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto (vedi allegato 1).

Vista la particolarità dell' edificio ho comunque verificato, presso i preposti uffici comunali se risulta una qualche concessione/licenza edilizia , per i lavori di ristrutturazione edilizia del dopoguerra, indicando nella richiesta tutti i nominativi dei proprietari precedenti , ma il comune non riesce a risalire ad eventuali titoli edilizi . Ho cercato andando a leggere a ritroso gli atti notarili di più antica provenienza informazioni in merito ai lavori effettuati nel secondo dopoguerra, ma non ho trovato riferimento a titoli edilizi, unica informazione rinvenuta leggendo gli atti del Notaio Pasolini Italo (uno del 18/01/1983 Repertorio 150745 e l'altro del 05/07/1979 repertorio 132349) è che l'edificio in cui sono gli immobili pignorati nel 1936 è stato venduto all'asta al signor ..... in data 05/06/1936 con sentenza della V sez civile del tribunale di Napoli. Non ho poi richiesto la sentenza perché essendo antecedente al periodo del secondo dopoguerra in cui furono effettuati i lavori di ristrutturazione edilizia non poteva riportare estremi di eventuali titoli autorizzativi.

Presso l'ufficio condono edilizio comunale non risultano pratiche né per le unità immobiliari pignorate né per altre unità immobiliari presenti nello stesso edificio.

Trattandosi di immobile storico, oggetto poi, nel secondo dopoguerra di ristrutturazione edilizia non si rileva l'esistenza di Licenza o Concessione Edilizia – Non risultano presso l'ufficio tecnico comunale pratiche DIA SCIA/CIL inoltrate dal 2010 al 2024

Non si riscontrano quindi per gli immobili pignorati pratiche edilizie che vadano a legittimare l'intervento di fusione tra il sub 10 e il sub 13 e la diversa distribuzione degli ambienti interni .

**Non si riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità** (vedi allegato 6).

Nel corso del sopralluogo è emerso che gli immobili oggetto della procedura sono adibiti a civile abitazione il tutto è conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale e con quanto censito presso gli uffici catastali .

Gli appartamenti accatastati come singole unità immobiliari sono nella realtà fuse sul piano fisico in un'unica unità immobiliare, solo dalla più recente planimetria del sub 13 si evince un vano di passaggio/intercomunicazione tra questo e il sub 10 anche esso pignorato, la vecchia planimetria del sub 10 non riporta invece il vano di passaggio/intercomunicazione tra questo e il sub 13.

La distribuzione degli ambienti interni è stata completamente modificata (vedi planimetrie allegato 8).

Per le modifiche interne effettuate, non riscontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie DIA SCIA/CIL assentite inoltrate per le unità abitative pignorate, è possibile sanare la diversa distribuzione degli ambienti interni e la fusione . Non essendo stata in alcun modo rispettata la normativa che consente in determinate occasioni la realizzazione di piccoli soppalchi, il soppalco realizzato sopra al bagno del sub 10 è abusivo e non

sanabile come abusivo e non sanabile è l'ampliamento del preesistente balcone sempre del sub 10, andrà inoltre chiusa la finestra del bagno . Non coincidendo la situazione catastale, all'esistente e non essendo mai stato rilasciato dal comune alcun titolo edilizio per autorizzare tutto quanto realizzato, per sanare i lavori effettuati negli immobili pignorati, **è necessario, procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria** che dovrà ottenere preventivamente l'assenso del Genio Civile per le modifiche apportate al muro portante, La SCIA andrà a **sanare la sola diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione, parallelamente si dovrà procedere all'abbattimento soppalco deposito , provvedere al ripristino delle dimensioni originarie del balcone e provvedere alla chiusura della finestra del bagno.**

Per presentare la SCIA in sanatoria , sanare la diversa distribuzione degli spazi interni , procedere al ripristino delle originarie dimensioni del balcone , demolire il piccolo soppalco realizzato, chiudere la finestra del bagno e infine procedere alla regolarizzazione catastale, sarà necessaria una spesa di circa **€ 12.000** compreso il compenso del tecnico che seguirà la pratica.

Non si tratta di terreni per cui non si procede alla individuazione della destinazione urbanistica del terreno.

Non si tratta di fabbricati rurali per cui non si procede alla verifica della sussistenza dei requisiti per la ruralità.

-----

**-F-**

#### **Formazione dei Lotti**

**1) Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all' identificazione dei singoli

beni secondo quanto sopra richiesto.

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esso sia divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c.; dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 1) Le unità immobiliari oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono due piccoli appartamenti fusi in un'unica unità abitativa, con un unico accesso dalle parti comuni dell'edificio (non c'è possibilità di dare accesso indipendente al sub 13) in discreto stato di conservazione, siti al secondo piano di un antico edificio facente parte di un complesso di edifici per civile abitazione posto in area classificata come centro storico di Napoli , siamo alla via Corso San Giovanni a Teduccio n° 873 , nelle immediate vicinanze del museo ferroviario di Pietrarsa - le unità immobiliari pignorate sono meglio identificate al **NCEU** del comune di Napoli alla **SEZ SGO al Foglio 5 Part 60 Sub 10 e Sub 13.**

**Dalle verifiche effettuate è possibile vendere le unità immobiliari oggetto del pignoramento esclusivamente in un unico lotto non frazionabile.**

- 2) Le unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione **sono entrambe pignorate per intero**, gli immobili sono identificato dai seguenti dati catastali, co-

mune di Napoli - **SEZ SGO - Foglio 5 - Part 60 - Sub 10 e Sub 13.**

**Il valore stimato per l'intera unità immobiliare composta dai due sub 10 e 13 è**

**pari a € 49.913,384** detratti gli oneri di aggiornamento catastale , gli oneri di abbattimento dell' ampliamento del balcone e del soppalco , gli oneri per la chiusura della finestra del bagno ,gli oneri per la SCIA in sanatoria per sanare la diversa distribuzione degli spazi e le modifiche apportate al muro portante , detratti gli oneri di verifica e certificazione degli impianti esistenti e quanto dovuto per spese condominiali non saldate.

-----

## **- G -**

### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell' edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell' intero anche ai fini dell' eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

1) Gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, sono pignorati entrambi per la quota di 1/1, sono due piccoli appartamenti contigui, fusi sul piano fisico a formare un'unica unità abitativa. Gli immobili sono al secondo piano di un edificio sito in Napoli alla via Corso San Giovanni a Teduccio n°873 – siamo nella periferia orientale di Napoli , nelle immediate vicinanze del museo di Pietrarsa ai confini con il comune di Portici, in un edificio appartenente all'agglomerato storico, in un area abbastanza servita dai mezzi pubblici

**L'immobile ricade in zona omogenea “ A ” – Centro Storico- del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli** (vedi allegato 6) l'edificio in cui sono gli immobili oggetto del presente procedimento è classificato come unità edilizia di recente formazione art. 124 , nel caso specifico siamo di fronte a un edificio storico che nel secondo dopoguerra è stato oggetto di ristrutturazione edilizia anche senza demolizione o sostituzione integrale dei precedenti corpi di fabbrica (vedi norme di attuazione allegato 6).

Gli appartamenti oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare sono meglio identificati al

**NCEU del comune di Napoli alla Sez. SGO Foglio 5 - Particella 60 – Sub 10 -**

**categoria catastale A5 – classe 2- piano secondo**

**NCEU del comune di Napoli alla Sez. SGO Foglio 5 - Particella 60 – Sub 13 -**

**categoria catastale A4 – classe 1- piano secondo**

L'edificio dove è collocato l'appartamento è di antica costruzione, poi oggetto di ristrutturazione edilizia nel secondo dopoguerra, l'edificio è sito in un area individuata come zona A del vigente PRG . **La planimetria dell'edificio così com'è a tutt'oggi è riportata già nel mappale catastale di Impianto del 1894 - nominato SGO Foglio 5** (vedi allegato 1) **La planimetria del sub 10 oggi pignorato di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto, non esistono planimetrie aggiornate** (vedi allegato 1). **La planimetria del sub 13 è datata 21/05/2002** il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 9 avvenuta sempre il 21/05/2002, la planimetria del sub 9 oggi soppresso di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto (vedi allegato 1).

Trattandosi di immobile storico, oggetto poi, nel secondo dopoguerra di ristrutturazione edilizia non si rileva l'esistenza di Licenza o Concessione Edilizia (vedi allegato 6)

Non si riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità (vedi allegato 6 ).

Le unità immobiliari pignorate fuse in unico appartamento appaiono in discreto stato manutentivo (vedi fotografie allegato 9 ).

**La superficie commerciale totale dell'appartamento sub 10 fuso con sub 13 è pari a 82 mq** (compreso il soppalco nella sua interezza e i balconi per quota parte del 25%) **mentre la superficie utile è pari a 63,00 mq. La superficie commerciale del sub 10 è pari a mq 46,00 , mentre la superficie commerciale del sub 13 è pari a mq 36,00 - la superficie utile netta della sub 10 è pari a mq 36,70 mq mentre la superficie utile netta del sub 13 è pari a mq 26,30 mq.**

L'altezza dell'appartamento è pari a 3,65 m , tale altezza si riduce a soli metri 2.30 nel

bagno dove nella parte superiore è stato ricavato un soppalco deposito.

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 cuspidi 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 sintetico 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 sintetico – 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 primo semestre 2023, desunte dal sito istituzionale dell'agenzia del territorio [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) applicando i relativi coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato 13).**

## STIMA

Dalle tabelle OMI (vedi allegato 13) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:

**Valore minimo quotazione OMI 880,00 €/mq**

**Valore massimo quotazione OMI 1350,00 €/mq**

Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:

**Valore minimo locazione OMI 2,6 €/mq x mese**

**Valore massimo quotazione OMI 3,9 €/mq x mese**

Per l'immobile intero calcolo quindi il coefficiente correttivo **K**

**dati**

**K<sub>1</sub> (coefficiente taglio superficie) = 0,5**

**K<sub>2</sub> (coefficiente livello di piano) = 0,8**

**ricavo**

**K (coefficiente correttivo) =  $(K_1 + (K_2 * 3))$**

**4**

**K = 0,725**

**Superficie commerciale totale sub 10 fuso con sub 13 = 82,00 m<sup>2</sup>**

Valore Normale Unitario =  $880 + (1350 - 880) * 0,725$

Valore Normale Unitario = 1220,75 €/mq

**Stima (€ 1220,75 x 82,00 m<sup>2</sup>) = € 100. 101,5**

**Questo valore è però riferito ad immobili in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocati in posizione ottimale, va ora calcolato per gli immobili 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 - 26% :**

**Ho detratto 10%** tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie (l'immobile con finiture economiche, non servito da ascensore , stato conservativo non ottimale e della vicinanza con servizi primari)

**Ho detratto 10%** tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

**Ho un ulteriore 3%** per lo stato di possesso dell' immobile tenuto conto che è abitato dai coniugi ..... e dai figli

**Ho detratto il 3%** per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

**RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:**

**(€ 1220,75 x 82,00 m<sup>2</sup>)- € 26.026,26 = € 74.075,24**

**QUESTO PREZZO COSI DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADATTO AL**

**LIBERO MERCATO ,VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE D'ASTA ADE-**

**GUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE – vado 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 che da qui alla vendita, della mancata garanzia per vizi e man-

canza di qualità.

TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE

DELL'APPARTAMENTO, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE SIA

PARI AL 15% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI BASE D'ASTA

PER LA VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SIA PARI A

**62.963,964€**

IL VALORE AL MQ È PARI A **€ 767,86**

IL SUB 10 HA UN VALORE DI **€ 35.321,25**

IL SUB 13 HA UN VALORE DI **€ 27.642.714**

**NEGLI IMMOBILI PIGNORATI IL CUI STATO DI FATTO NON È CONFORME ALLO**

**STATO DI FATTO ASSENTITO DAL COMUNE , SONO STATO REALIZZATI IN ASSEN-**

**ZA DI AUTORIZZAZIONE LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CHE HANNO PORTATO**

**ALLA FUSIONE FISICA DEI DUE SUB, UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI**

**INTERNI , IN PIÙ NELL'APPARTAMENTO SUB 10 È STATO REALIZZATO UN SOP-**

**PALCO DEPOSITO ABUSIVO, IL BALCONE PRESENTE È STATO AMPLIATO SEM-**

**PRE ABUSIVAMENTE , E' STATA APERTA UNA FINESTRA PER DAR LUCE AL BA-**

**GNO ED INFINE È STATO APERTO UN VANO DI INTERCOMUNCAZIONE TRA I DUE**

**SUB MODIFICANDO UN MURO PORTANTE -** Per presentare la SCIA in sanatoria , e

procedere a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni , procedere al ripristino

delle originarie dimensioni del balcone e demolire il soppalco realizzato , chiudere la

finestra del bagno e ottenere il permesso preventivo del genio civile per le modifiche

alle strutture portanti e infine procedere alla regolarizzazione catastale, sarà necessaria

una spesa di circa **€ 12.000** compreso il compenso del tecnico che seguirà la prati-

ca

Il costo di € 12.000 per la SCIA in sanatoria e regolarizzazione catastale, unitamente all'

onere per la redazione della certificazione energetica pari a **€ 250,00** , ai costi per la

verifica e redazione della certificazione di conformità degli impianti pari a **€ 400** e

infine alle spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute e mai pagate per un

ammontare **di € 400,58** va detratto dal prezzo di vendita.

**NE RICAVIAMO CHE IL PREZZO DI BASE D'ASTA PER LA  
VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO DETRAT-  
TI GLI ONERI È PARI A 49.913,384 €**

**IL VALORE AL MQ È PARI A € 608,70**

-----

2) Negli immobili pignorati è stato realizzato un soppalco deposito non a norma sopra al bagno, in più è stato ampliato il balcone e aperta una finestra per dar luce al bagno non è possibile risalire all'epoca degli abusi effettuati . Per sanare la situazione è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ripristinando le originarie dimensioni del balcone, chiudere la finestra e demolire il soppalco realizzato abusivamente e in netto contrasto con la normativa che regola e disciplina la possibilità di soppalcare ambienti di altezze importanti. Il costo dei lavori di ripristino e demolizione unitamente al costo della pratiche edilizie , del tecnico incaricato l'onere della regolarizzazione catastale , l'onere per la certificazione energetica e l'onere per la verifica e redazione della certificazione di conformità degli impianti è stato sottratto al prezzo di vendita

3) Entrambi gli immobili sono pignorati per intero

### **CONCLUSIONI**

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

Napoli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Lala