

Via G. Merliani n.°110 Napoli
CTU n° 10240

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V
GIUDICE DOTT.SSA CANNAVALE

R.G. 158/17

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Immobile in Napoli alla via Fontanelle [REDACTED]

Napoli il 26/02/2019

L'ESPERTO

Arch. Giuliana Andretta



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

La sottoscritta arch. Giuliana Andretta iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n. 8225 ed all'Albo dei CTU per cotesto Tribunale con il n. 10240 ha ricevuto ed accettato incarico dal Giudice dott.ssa Cannavale, di redigere la Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui all'intestazione.

QUESITI:

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il 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 ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancaza 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.

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

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente



approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ___ int. ___; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio ____, particella ____ (ex p.lla ____ o già scheda ____), sub ____, cat. ____, classe ____, rendita ____ (ord. ____, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del ____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _ presentata il ____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc...

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di



trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

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

- 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**;
- 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.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 precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,



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

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

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

k. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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



successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

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

n. Fornire ogni informazione concernente:

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

o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,



altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

p. Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; 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.

q. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

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



OPERAZIONI PERITALI:

La sottoscritta ha eseguito il primo sopralluogo, fissato per il 22/06/18 alle ore 10.00 presso il cespite che si trova in Napoli, alla via Fontanelle [REDACTED] edotte le parti, unitamente al nominato custode giudiziario [REDACTED]. A causa di un importante evento familiare, e stante la palese volontà della debitrice di far proseguire le operazioni, l'accesso veniva posticipato al 03/07/18, ore 10,

La sottoscritta procedeva a visionare l'immobile, riportandone opportuno rilievo metrico e fotografico che si allega alla presente.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito A

La sottoscritta ha provveduto a esaminare la documentazione depositata, che ha integrato con visura attuale e planimetria catastale del bene; è presente la certificazione notarile che riporta gli atti di provenienza al ventennio e descrive le risultanze ipocatastali.

Risulta inoltre dalla certificazione notarile, che i debitori hanno acquistato l'immobile ciascuno in quota di 1/2 e che in ogni caso siano in separazione dei beni.

Quesito B

L'immobile è individuato al NCEU in sez STE foglio 2 [REDACTED] zona 7 cat. A/4 classe 3 e vani 4,5 con rendita € 167,33.

L'appartamento è ubicato al secondo piano dello stabile condominiale. Esso risulta così confinante:

- a nord con cortile;



- a sud con via Fontanelle;
- a est con altra proprietà;
- a ovest con altra proprietà.

Dalla verifica della visura catastale storica si evince che in data del 2005 è stata effettuata una variazione per ampliamento, e nel 1989 una costituzione per sopraelevazione.

Ricostruendo la storia edilizia dell'immobile, a mezzo degli atti notarili disponibili, si legge che:

la porzione originaria dell'edificio fu costruita negli anni '20, come da atti notarili allegati;

il cespite fu in parte ampliato in virtù di licenza edilizia n. [REDACTED], prot. [REDACTED] e successivamente, essendo stato l'immobile in oggetto, interessato da interventi edilizi di ampliamenti edilizi non autorizzati, è stata presentata domanda di permesso a costruire in sanatoria presso il Comune di Napoli, prot. [REDACTED], a cui è seguito il rilascio della relativa sanatoria, con disposizione dirigenziale n. [REDACTED]

Si fa presente che la sottoscritta ha richiesto agli Uffici competenti gli atti relativi a tali pratiche, ricevendo esito negativo.

Considerata la distribuzione del cespite e altresì le caratteristiche tipologiche e funzionali, la scrivente ritiene che non sia possibile la suddivisione in lotti.

Quesito C

L'immobile staggito è parte di un fabbricato che rientra nella classificazione del centro storico con art. 64 "unità edilizia di base pre-ottocentesca, originaria o di



ristrutturazione a corte", nella zonizzazione art. 26, variante per il centro storico, zona orientale e zona nord- occidentale, zona A - insediamenti di interesse storico.

L'edificio, in muratura portante di tufo, presenta tre piani fuori terra e si trova in condizioni manutentive mediocri.

Lo stabile si trova nel quartiere Stella, in Municipalità III, in posizione semi centrale rispetto a esso: il quartiere è dotato delle attrezzature e dei collegamenti necessari, quali scuole, uffici, negozi, ed è servito dalle principali linee di trasporto pubblico, su gomma e rotaia.

L'immobile ha una superficie netta (calpestable) pari a **mq 61,00, oltre 15 mq di terrazza**, e un'altezza utile interna variabile tra circa ml. 3.30 e ml. 2.75.

Dal calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750-2005 risulta che l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 85 mq. interni.

L'appartamento è composto da due livelli: al primo livello troviamo ingresso, soggiorno con angolo cottura, e servizio, con scala a chiocciola in legno e ferro si accede al secondo livello, composto da camera da letto, cameretta e servizio. Dal secondo livello si accede alla terrazza, sottoposta di circa un ml., che attualmente presenta una tettoia a copertura in lamiera, che interessa la totalità dello spazio; la terrazza è parzialmente chiusa a mezzo di muratura a rustico, non presente in planimetria catastale, della quale non si evince alcuna documentazione autorizzativa.

Si rileva altresì che l'ambiente catastalmente indicato come cucina, è attualmente destinato a servizio igienico.

Le condizioni manutentive del bene sono discrete riguardo alle finiture e allo stato conservativo in generale. L'appartamento presenta infissi effetto legno con



vetrocamera, napoletane oscuranti e zanzariere, pavimenti in gres, impianto elettrico a norma, porta blindata, condizionatore e scaldabagno.

L'immobile risulta luminoso e tutti gli ambienti sono sufficientemente aerati.

Non risultano pertinenze e/o dotazioni condominiali, non vi è servizio di portineria.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla via Fontanelle n. [REDACTED], piani [REDACTED]; è composto da due livelli: al primo livello troviamo ingresso, soggiorno con angolo cottura, e servizio, con scala a chiocciola in legno e ferro si accede al secondo livello, composto da camera da letto, cameretta e servizio. Dal secondo livello si accede alla terrazza. Il cespite confina a nord con cortile, a sud con via Fontanelle, a est con altra proprietà, a ovest con altra proprietà, ed è riportato al NCEU in sez STE foglio [REDACTED] piano [REDACTED], zona 7 cat. A/4 classe 3 e vani 4,5 con rendita € 167,33; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa destinazione degli spazi interni e lievi difformità non sanabili; l'edificio è anteriore al 1939, il cespite fu in parte costruito in virtù di licenza edilizia n. [REDACTED], prot. [REDACTED], e in parte oggetto permesso a costruire in sanatoria.

PREZZO BASE € 77.956,87.

Quesito D

L'immobile è individuato al NCEU in sez STE foglio 2 [REDACTED], zona 7 cat. A/4 classe 3 e vani 4,5 con rendita € 167,33.



Gli estremi riportati in visura corrispondono a quelli citati in pignoramento e nel titolo di provenienza. Non vi è planimetria allegata al titolo di provenienza.

Non si ravvisano difformità con i titoli del pignoramento.

Quesito E

La sottoscritta ha acquisito copia in originale degli atti di proprietà dei debitori, risalenti al ventennio, che riporta di seguito, (la cui documentazione completa si allega alla presente):

Al ventennio:

- atto di compravendita per notaio G. Angelino, [REDACTED]

[REDACTED]

- atto di compravendita per notaio E. Marra, [REDACTED]

[REDACTED]

- accettazione tacita di eredità [REDACTED]

[REDACTED]

- atto di compravendita per notaio G. De Luca [REDACTED]

[REDACTED]

Si specifica che il fabbricato ricade in Catasto terreni alla part. [REDACTED]

Quesito F

Lo stabile è di fabbricazione precedente al 1 settembre 1939, non è stato possibile ravvisare documentazione autorizzativa; in particolare si segnala che la data di presentazione della prima planimetria catastale risulta essere 31/12/1939 e che la tipologia edilizia è unità edilizia di base otto-novecentesca.



Quesito G

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è inquadrato nell'intervallo temporale antecedente al 1900, è stato realizzato in epoca antecedente alla prima legge urbanistica (1150/1942) che introduceva l'obbligo di richiedere il permesso al Podestà per edificare, dividendo il diritto di proprietà da quello di edificare, nonché in epoca antecedente al 1935, data dell'antico Regolamento Edilizio del comune di Napoli che all'art. 1 introdusse l'obbligo di licenza edilizia per chi intendesse edificare sul territorio comunale. L'edificio non possiede il certificato di agibilità; infatti per le costruzioni edificate prima del 1934 non occorre richiedere il certificato di agibilità, purché ultimate prima dell'entrata in vigore del RD n° 1265/34 s.m.i. che pone l'obbligo di richiederlo.

La porzione originaria dell'edificio fu costruita negli anni '20, come da atti notarili allegati;

Il cespite staggito fu in parte ampliato in virtù di licenza edilizia n. [REDACTED] e successivamente, essendo stato l'immobile in oggetto, interessato da interventi edilizi di ampliamenti edilizi non autorizzati, è stata presentata domanda di permesso a costruire in sanatoria presso il Comune di Napoli, [REDACTED], a cui è seguito il rilascio della relativa sanatoria, con disposizione dirigenziale n. [REDACTED]

Si segnala che la data di presentazione della planimetria catastale risulta essere al 2005; le difformità rilevate riguardano la terrazza, che è parzialmente chiusa a mezzo di muratura a rustico, non presente in planimetria catastale, della quale non si evince alcuna documentazione autorizzativa e la presenza di una tettoia in lamiera che la copre interamente; inoltre, l'ambiente catastalmente indicato come cucina, è attualmente destinato a servizio igienico.



Quesito H

La sottoscritta ha provveduto a confrontare lo stato attuale con quello riportato nella planimetria catastale e ha riscontrato l'esistenza di alcune difformità, già riportate nei precedenti quesiti e precisamente:

1 - diversa nomenclatura degli spazi interni

2 - la terrazza è parzialmente chiusa a mezzo di muratura a rustico, non presente in planimetria catastale, della quale non si evince alcuna documentazione autorizzativa, e coperta interamente da tettoia in lamiera.

Per entrambi ci si riporta alla planimetria di sovrapposizione allegata alla presente.

Al punto 1 vi è difformità formale, sanabile mediante aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è plausibilmente stimabile in € 500,00.

Al punto 2 vi è una difformità non sanabile e va quindi prevista la demolizione dei muri elevati e smontaggio della tettoia: tale operazione ha un costo stimabile in circa € 3.500,00.

Quesito I

Non è presente dichiarazione di agibilità.

Non è presente attestato di prestazione energetica.

Quesito J

L'immobile è occupato dai debitori.

Quesito K

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



Quesito L

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Non vi è condominio.

Quesito M

Non sussistono vincoli di natura giuridica oltre quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Quesito N

Non vi è Condominio.

Quesito O

La valutazione dell'immobile in oggetto verrà di seguito effettuata con metodo di stima diretta al fine di determinare il valore di mercato a mezzo di comparazione con il valore noto di immobili assimilabili. I valori di raffronto sono stati desunti da due fonti principali, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli redatto dalla Camera di Commercio.

Assumendo come parametro di riferimento il mq riferito alla superficie commerciale dell'immobile si è calcolato che l'immobile ha una superficie netta (calpestabile) pari a **mq 61,00, oltre a mq. 15 di terrazza.**

Dal calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750-2005 (pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni e di quelli esterni perimetrali per intero, e dei muri in comunione con altre unità



immobiliari per la metà) risulta che l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 85,00 interni; la terrazza misura mq. 15, ed è da considerarsi pertinenza esclusiva di ornamento dell'appartamento; essa è da considerare scoperta e comunicante, pertanto si stimerà al 30% , risultando pari a mq. 4,50.

Il totale della superficie ragguagliata è dunque pari a mq. 85+4,5= **mq 89,5**

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà all'individuazione delle caratteristiche "estrinseche" (zona, accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti) riferite all'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare e, alle caratteristiche "intrinseche" (vetustà, finiture, affaccio, luminosità) che sono attribuite alla specifica unità immobiliare; applicando dei coefficienti numerici alle singole caratteristiche, si perverrà al valore del coefficiente correttivo (o di differenziazione).

In conclusione il valore di mercato (Vm) si otterrà moltiplicando la superficie commerciale (Sc) dell'immobile per il valore di mercato unitario medio (Vmu) per il coefficiente correttivo (K):

$$Vm = Sc \times Vmu \times K$$

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato unitario medio (Vmu) si è fatto riferimento ai valori di pubblicazioni specializzate:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre 2018, fascia Semicentrale/OSPEDALE SAN GENNARO-FONTANELLE.
- Borsa immobiliare Napoli (BIN), a cura della Camera di Commercio di Napoli, listino ufficiale, 1° semestre 2018, municipalità 3 Stella.

Facendo prima la media dei minimi e massimi delle singole quotazioni e poi la media tra di esse si ha:



Fonte	Val. min €/mq	Val. max €/mq	Val. mercato medio €/mq
O.M.I.	1.050,00	1.600,00	1.325,00
BIN	1.200,00		

Media generale: $(1.325+1.200) : 2 = 1.250,00$ €/mq. Circa.

I coefficienti correttivi adottati sono:

	Parametro	Coefficiente
Zona	Semi centrale	0,95
Collegamenti	Mediocri	0,90
Tipologia strutturale	Muratura portante	1,00
Finiture interne	Buono	1,00
Piano	Ultimo	0,95
Affaccio - Luminosità	Buono	1,00
Impianti	Buono	1,00
Superficie	Medio piccola	1,00

Coefficiente correttivo totale

K = 0,81

Quindi il valore di mercato dell'immobile in questione è:

$V_m = S_c \times V_{mu} \times K = 89.50 \times 1.250 \times 0,81 = \text{€ } 90.618,75$.

A cui va sottratta la cifra stimata per sanare e/o demolire le difformità:

$90.618,75 - 4.000,00 = \text{€ } 86.618,75$, a cui si sottrae una percentuale a garanzia di evizione, stimata pari al 10%, per cui si ha:

€ 77.956,87 valore finale dell'immobile stimato.

Quesito P

Come specificato, questo immobile è vendibile come lotto unico, non essendo possibile la comoda divisione, vista la disposizione morfologica e funzionale degli elementi, per cui la convenienza viene garantita sia nell'aspetto tecnico funzionale sia nel pregio commerciale.



Quesito Q

I debitori risultano coniugati e in separazione dei beni.

Quesito R

Non risultano altre procedure esecutive sul bene in oggetto.

CONCLUSIONI

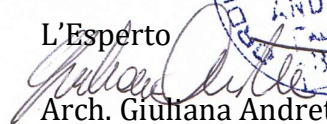
Dal le considerazioni fin qui esposte e da un'attenta analisi dei fatti si è stimato che il valore del cespite ammonta a **€ 77.956,87**

La presente relazione è scritta su 17 facciate e fin qui della 18esima e viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- Allegato 1 – Documentazione catastale
- Allegato 2 – Risposte alle istanze del CTU
- Allegato 3 – Rilievo fotografico
- Allegato 4 – Atti notarili
- Allegato 5 – Grafici di rilievo
- Allegato 6 – Onorario e spese

Redatta in Napoli, il 26/02/19

L'Esperto


Arch. Giuliana Andretta

