

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: elliffica@lfbbero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Maria Luisa Buono

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 399/2022

Creditore procedente

[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Tommasina Valentina Panico

pec: tommasinavalentina.panico@avvocatinapoli.legalmail.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c:

Arch. Carolina Cigala

pec: carolina.cigala@archiworldpec.it

nomina 09.02.2023 - giuramento 10.02.2023

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I - XXVII

ALLEGATI pagg. 1- 127

Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Carolina CIGALA

Napoli, 28.09.2023






ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Luisa Buono
Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 09.02.2023 la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n.332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al n.r.g.e. 399/2022 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il successivo 10.02.2023.

La S.V. stabiliva la data del 10.10.2023 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia, contenente anche la valutazione delle osservazioni delle parti, purché comunicate nel termine di trenta giorni prima dell'udienza di comparizione, venisse effettuato almeno 15 giorni prima dell'udienza stessa, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La scrivente provvedeva in data 28.09.2023 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo al custode e alle parti per alcuni ritardi nella acquisizione delle necessarie documentazioni presso gli uffici competenti.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 800,00, posto provvisoriamente a carico del creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa in data 9 marzo 2023 ed effettuava il sopralluogo unitamente al custode giudiziario avv. Tommasina Valentina Panico; sul posto erano presenti la sig.ra [REDACTED] occupante, ed il debitore [REDACTED]

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- Catasto di Napoli, 20.04, 08,18.08.2023
- Condono Comune di Napoli, 20.04, 08.05.2023
- Antiabusivismo Comune di Napoli, 20.04, 28.04.2023
- Urbanistica Comune di Napoli, 20 e 26.04.2023
- Sovrintendenza Comune Napoli, 20.04, 09.05.2023
- Anagrafe Comune di Napoli, 17.08.2023
- Archivio notarile di Napoli, 22 e 25.08.2023
- Agenzia delle Entrate, 20.09.2023

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto cambiario notificato in data 27.04.2022 il sig. [REDACTED] intimava ai sigg. [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] entrambi residenti alla Via [REDACTED] il pagamento della somma di [REDACTED] oltre spese legali ed occorrente, ed ulteriori interessi di mora.

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, il sig. [REDACTED] in date 16.06.2022/04.07.2022 notificava atto di pignoramento, richiedendo l'espropriazione in danno dei sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno dell'immobile sito in Napoli alla Via Comunale Cannavino n. 14, con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto, e precisamente: appartamento sito al primo piano, composto di vani catastali quattro e mezzo, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5 via Comunale Cannavino n. 14 cat A/4, piano 1, cl. 3, vani 4,5, r.c. € 302,12. Si fa rilevare che non sono riportati i confini.

Il pignoramento veniva trascritto in data 14.10.2022 ai nn.29408/22302 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata in data 25.07.2022 al G.E. Dott. Valerio Colandrea, sostituito in data 21.11.2022 dalla S.V. Ill.ma.

Si fa rilevare che

Dalla provenienza del bene, e precisamente nell'atto di donazione per notaio Bianca Fusco di Caivano del 07.05.1976 registrato in data 25.05.1976 al n. 4828, trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^ il 29.05.1976 ai nn.7406/5732 (allegato 3.2), risulta che: *"è accessorio del quartino donato il piccolo ripostiglio a piano terra di fronte alla scala che porta al primo piano e che si diparte dal cortiletto comune"*.

Tale locale di forma rettangolare, con porta in ferro e finestra alta per presa d'aria (allegato 8.5, foto 3 e 6), con superficie di ca. mq 20,00 (m 6,20 x m 3,20) ed altezza interna di ca. m 2,00, non appare dotato di autonomo identificativo catastale, non è presente nell'elenco immobili ricadenti nella particella 651 (allegato 5.2), né risulta graffato o rappresentato nelle visure planimetriche estratte (allegato 5.3,5.4); inoltre non è richiamato né rappresentato nella pratica di condono prat. 2308/1/86 ricadente sul bene pignorato.

Per quanto su esposto, la scrivente procederà alla redazione della consulenza d'ufficio per il solo appartamento, identificato catastalmente al sub 3, rimandando alla S.V. Ill.ma la valutazione di ricomprendere anche il ripostiglio nella generica descrizione tra *"i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto"* dell'atto di pignoramento, e procedere quindi ad effettuarne un valutazione per quanto, dalle documentazioni sinora acquisite, non appare praticabile prevedere un eventuale condono tardivo.

Si riferisce che [REDACTED] contattato telefonicamente in data 20.09.2023 dalla scrivente, ha confermato che tale locale è effettivamente utilizzato come deposito, accessorio all'appartamento pignorato come confermato dalla occupante al custode giudiziario.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza dei 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 evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

RISPOSTA QUESITO A

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

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo agli esecutati in ragione di ½ ciascuno in forza di:

- successione *mortis causa* di [redacted] regolata da testamento pubblico per notaio [redacted] di Torre Annunziata del [redacted] degli atti di ultima volontà passato agli atti tra vivi giusta verbale dello stesso notaio [redacted] del [redacted], registrato c/o agenzia delle Entrate di Napoli in data [redacted] al n. [redacted] trascritta c/o Ufficio Provinciale di Napoli – Agenzia del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1^ [redacted] in virtù del quale, tra gli altri, il diritto di proprietà della unità immobiliare oggetto di esproprio veniva assegnata a titolo di eredità a [redacted] i quali con verbale per notaio [redacted] 2561 trascritto il [redacted] accettavano puramente e semplicemente l'eredità loro devoluta dal nonno materno (allegato 3.1);
- atto di donazione per notaio [redacted] del [redacted] al n. 4828, trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^ il [redacted] con cui [redacted] donava a [redacted] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento (allegato 3.2).

La certificazione notarile ex Legge 302/98 a firma del notaio [redacted] del 19.10.2022, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 14.10.2022 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

Provenienza

- successione *mortis causa* di [redacted] regolata da testamento pubblico per notaio [redacted] di Torre Annunziata del [redacted] degli atti di ultima volontà passato agli atti tra vivi giusta verbale dello stesso notaio [redacted] del [redacted] registrato c/o agenzia delle Entrate di Napoli in data [redacted]

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

trascritta c/o Ufficio Provinciale di Napoli – Agenzia del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1^ il [redacted] in virtù del quale, tra gli altri, il diritto di proprietà della unità immobiliare oggetto di esproprio veniva assegnata a titolo di eredità ai sigg. [redacted] e [redacted] i quali con verbale per notaio [redacted] accettavano puramente e semplicemente l'eredità loro devoluta dal nonno materno;

- atto di donazione per notaio [redacted] ai nn. [redacted] on cui [redacted] donava a [redacted] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti

Nel ventennio preso in esame sull'immobile oggetto del pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) - Trascrizione nn. 29408/22302 del 14.10.2022 del verbale di pignoramento immobili notificato in date 16.06.2022/04.07.2022, cron. 12950/2022, a favore di [redacted], nato a [redacted] e [redacted] in ragione di ½ ciascuno della piena proprietà e quindi sull'intero sull'immobile staggito.
- 2) - Iscrizione nn. 31864/3237 del 15.12.2014 di ipoteca volontaria a garanzia di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), a favore di [redacted], contro [redacted] Napoli [redacted] sulla piena proprietà dell'immobile staggito.

La data della trascrizione del pignoramento è il 14.10.2022 e la certificazione notarile risale fino all'acquisto ultravventennale (donazione) per notar [redacted] e non risultano altre formalità pregiudizievoli come attestato dal Conservatore ai sensi dell'art. 561 c.p.c.

In base alle visure catastali estratte

L'unità immobiliare sita in Napoli alla Via Comunale Cannavino n. 14 al piano I è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, Partita 136489, classamento cat A/4, piano 1, vani 4,5, r.c. € 302,12, superficie totale mq 76,00, escluse aree scoperte mq 74,00.

Le uniche variazioni intervenute, dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 all'attualità, sono relative alla variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e all'inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015.

È stata verificata la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), i titolo di proprietà (allegato 3.1,3.2) e le visure catastali (allegato 5).



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

La visura planimetrica estratta presso il catasto risale al 16.04.1966 (allegato 5.3) e lo stato attuale, rilevato in sede di accesso il 09.03.2023 (allegato 8.2), risultano difformi per alcune modifiche, effettuate senza titolo e in data imprecisata, inerenti la chiusura con veranda del pianerottolo di smonto della scala antistante l'ingresso, l'ampliamento della volumetria del bagno e della veranda esposta a Sud, trasformazione della finestra in porta nella camera da letto principale, oltre una modifica nella distribuzione interna, rappresentate nel grafico opportunamente redatto dalla scrivente (allegato 8.3).

Si può dunque ragionevolmente presumere che le tali opere siano state effettuate in epoca successiva l'approvazione della legge n. 765/1967.

2) *Acquisisca copia del titolo d'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).*

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto di successione *mortis causa* di [REDACTED] [REDACTED] regolata da testamento pubblico per notaio [REDACTED] Annunziata de [REDACTED] gli atti di ultima volontà passato agli atti tra vivi giusta verbale dello stesso notaio [REDACTED], registrato c/o agenzia delle Entrate di Napoli in data [REDACTED] trascritta c/o Ufficio Provinciale di Napoli - Agenzia del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1^ il [REDACTED] in virtù del quale, tra gli altri, il diritto di proprietà della unità immobiliare oggetto di esproprio veniva assegnata a titolo di eredità ai [REDACTED] ato a [REDACTED] [REDACTED] i quali con verbale per notaio [REDACTED] accettavano puramente e semplicemente l'eredità loro devoluta dal nonno materno (allegato 3.2).

In tale atto il bene in Napoli alla Via Comunale Cannavino n. 14, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, cat A/4, piano 1, vani 4,5, r.c. € 302,12, nella piena proprietà, è descritto come *"appartamento in Napoli alla Via Comunale Cannavino n. 14 posto al primo piano del fabbricato della consistenza catastale di vani 4,5, confinante con proprietà Mele o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa e viale comune salvo altri"*.

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.*

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, dal quale risulta che il condebitore comproprietario sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni con la [REDACTED] e che l'altro condebitore e comproprietario [REDACTED] è di stato libero, ma stante la provenienza per atto di successione, il regime patrimoniale è indifferente (allegati 4.1).

b) La sottoscritta allega visura ipotecaria sull'immobile pignorato per il periodo 01.06.1994 - 19.09.2023 (allegato 5.6).

4) In atti è presente la certificazione sostitutiva (allegato 2) ex Lege 302/98 del 26.03.2021 a firma del



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

notaio [REDACTED] che attesta la proprietà del bene in ragione di ½ cadauno in capo ai debitori eseguiti derivante da:

- *successione mortis causa* [REDACTED] regolata da testamento pubblico per notaio [REDACTED] degli atti di ultima volontà passato agli atti tra vivi giusta verbale dello stesso notaio [REDACTED]

[REDACTED], registrato c/o agenzia delle Entrate di Napoli in data [REDACTED], trascritta c/o Ufficio Provinciale di Napoli – Agenzia del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1^a il [REDACTED] in virtù del quale, tra gli altri, il diritto di proprietà della unità immobiliare oggetto di esproprio veniva assegnata a titolo di eredità ai [REDACTED] e [REDACTED], i quali con verbale per notaio [REDACTED], [REDACTED] accettavano puramente e semplicemente l'eredità loro devoluta dal nonno materno (allegato 3.1);

- *atto di donazione* per notaio [REDACTED], trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^a il [REDACTED], donava a [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento (allegato 3.2).

Dalla certificazione notarile (allegato 2), in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 14.10.2022, risulta che il bene pignorato è stato oggetto delle formalità di cui il seguente elenco:

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO DEL 14.10.2022

1) Trascrizione nn. 29408/22302 del 14.10.2022 del verbale di pignoramento immobili notificato in date 16.06.2022/04.07.2022, cron. 12950/2022, a favore [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ½ della piena proprietà e quindi sull'intero sull'immobile staggito.

2) Iscrizione nn. 31864/3237 del 15.12.2014 di ipoteca volontaria a garanzia di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile staggito.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

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

- *la loro 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, previa indagine toponomastica ;*

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

- 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 allegghi 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 D.P.R. 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 del bene

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. 567cpc;
- 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, allegghi :

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. 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



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

urbanistico e non via 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.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Tipologia del bene: abitazione ubicata al primo piano di un edificio di due piani, oltre piano seminterrato, composta da due camere da letto, locale pluriuso, cucina abitabile, bagno, balcone con veranda, corridoio; altezza interna rilevata pari a m 3,15.

Dati attuali: Napoli, via Comunale Cannavino n. 14, piano primo;

Superfici: superficie dello stato rilevato ca. mq 69,55, superficie utile mq 51,35; al netto degli abusi non sanabili, la superficie commerciale risulta pari a ca. mq 67,30;

Dati catastali: il bene è censito nel N.C.E.U. alla partita 136489 intestata ai debitori, sez. PIA, foglio 7, p.la 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 302,13;

Confini: proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, e viale comune salvo altri;

Descrizione pregressa del bene: (vedi donazione del 1976) piccolo quartino in Napoli – Pianura alla Via Cannavino n.14 al primo piano della scala che si diparte dal cortiletto comune, composto di tre vani e confinante con proprietà del donante [redacted] con viale comune con proprietà [redacted] e con proprietà del donante. Il quartino è sovrastante proprietà del donante. La donazione comprende ogni diritto e ragione condominiale sulle parti di uso comune e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive. È accessorio del quartino donato il piccolo ripostiglio a piano terra di fronte alla scala che porta al primo piano che tuttavia risulterebbe non accatastato.

PER LA DESCRIZIONE FOTOGRAFICA, SI FA RIFERIMENTO ALL'ALLEGATO 8.4/PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI FOTOGRAFICI DI RIPRESA E ALL'ALLEGATO 8.5/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (FOTO NN.1-20).

Descrizione attuale del bene: il bene si trova al primo piano di una palazzina con struttura in muratura e solai laterocementizi, a due piani, per due abitazioni (sub 2 al piano terreno, sub 3 al piano primo), oltre deposito al piano seminterrato (sub 1), nel quartiere Pianura, raggiungibile con la tangenziale di Napoli, uscite Agnano, Fuorigrotta, Vomero, a cui è collegato da un comodo raccordo (allegato 8.1).

Al civico n.14 di via Comunale Cannavino (allegato 8.5 foto 1,2), un vialetto non carrabile (foto 3,4) conduce alla palazzina, sulla sinistra dopo aver percorso circa cinquanta metri, che si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo ocre, sulle quali sono rinvenibili tracce di infiltrazioni in corrispondenza dei balconi e del solaio di copertura.

Il cancello in ferro, con soprastante tettoia in tegole, immette nello spazio scoperto, pavimentato, in fondo al quale è posta la scala scoperta (foto 5) che conduce al primo piano e alla destra, il locale deposito (foto 6), non accatastato, accessorio all'immobile pignorato. Il pianerottolo di smonto della scala, al primo piano, è attualmente chiuso da una veranda in alluminio di colore bianco, con cancello esterno in ferro e porta



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

interna in alluminio, attrezzato con armadio anch'esso in alluminio, alla cui destra si apre la porta, in legno tinteggiato di marrone scuro, a doppio battente, di ingresso all'appartamento (foto 7).

Un corridoio di ca. mq 8,25 (foto 8,9) distribuisce la camera da letto di ca. mq 10,90 (foto 10,11), con affaccio sullo spazio cortilizio, il locale pluriuso di ca. mq 8,55 (foto 12), da cui ha accesso la seconda camera da letto di ca. mq 12,25 (foto 15,16), e la cucina di ca. mq 8,65 (foto 13,14). Sulla veranda di ca. mq 9,20 (foto 17,18), con affaccio a Sud in uno spazio aperto in proprietà aliena (foto 20), in cui è posizionata anche la lavatrice, mediante porte/finestre hanno accesso la cucina, la camera da letto più grande, ed il bagno, con doccia, di ca. mq 2,75 (foto 19).

Le finiture sono di tipo economico: pavimenti in marmette con vari frammenti di marmo, e quindi di colore differente, in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno e della veranda, dove sono presenti piastrelle in ceramica. Le porte sono in legno compensato con inserti di vetro, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore giallo e sono rivestite, dal piede sino a ca. m 1,20 di altezza, con un parato di carta; gli impianti elettrico ed idrico appaiono obsoleti e non sono state esibite certificazioni. Non è presente impianto di riscaldamento; non è presente fornitura di gas metano, in cucina viene utilizzata la bombola; l'acqua calda è prodotta dal *boiler* posizionato nel bagno. Gli infissi sono in legno di colore marrone, con persiane avvolgibili esterne in plastica, ad eccezione della veranda e del finestrino del bagno in alluminio di colore bianco.

Lo stato di manutenzione appare mediocre; sono state riscontrate diffuse tracce di infiltrazioni, con esfoliazione della tinteggiatura e distacchi parziali di placche di intonaco dei plafoni, provenienti da difetti o degrado dell'impermeabilizzazione del lastrico solare.

Le condizioni di illuminazione ed areazione appaiono buone, in quanto l'appartamento ha tripla esposizione (Nord, Ovest, Sud) e finestre in tutti gli ambienti.

Come dichiarato in sede di accesso dal debitore, nel fabbricato non è costituito il condominio; non è presente servizio di portineria.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.2).

Il bene è classificato come abitazione di tipo popolare (cat. A/4) con affaccio a Sud, su cui prospettano camera da letto 1, cucina, veranda e bagno, ad Ovest locale pluriuso, a Nord corridoio e camera da letto 2.

L'altezza interna rilevata è pari a ca. m 3,15 ad eccezione del bagno per la presenza di un gradino che innalza il calpestio di ca. m 0,20.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si ribadisce quanto già descritto in precedenza, ovvero che dalla provenienza del bene, e precisamente nell'atto di donazione per notaio Bianca Fusco di Caivano del 07.05.1976 registrato in data 25.05.1976 al n. 4828, trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^ il 29.05.1976 ai nn.7406/5732 (allegato 3.2), risulta *"accessorio del quartino donato il piccolo ripostiglio a piano terra di fronte alla scala che porta al primo piano e che si diparte dal cortiletto comune"*.

Tale locale di forma rettangolare, con porta in ferro e finestrino (allegato 8.5, foto 3 e 6), di ca. mq 20,00 (m



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

6,20 x m 3,20) ed altezza interna di ca. m 2,00, non appare dotato di autonomo identificativo catastale, non è presente nell'elenco immobili ricadenti nella particella 651 (allegato 5.2), né risulta graffato o rappresentato nelle visure planimetriche estratte (allegato 5.3,5.4); inoltre non è richiamato né rappresentato nella pratica di condono prat. 2308/1/86 ricadente sul bene pignorato.

Per quanto su esposto, rimanda alla S.V. Ill.ma la valutazione di ricomprendere anche tale ripostiglio nella generica descrizione tra *"i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto"* dell'atto di pignoramento, e procedere quindi ad effettuarne una valutazione per quanto, dalle documentazioni sinora acquisite, non appare praticabile prevedere un eventuale condono tardivo.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica in data 26.04.2023 (allegato 6), attestante che in base alle prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti, l'immobile in C.T. foglio 66 p.lla 18:

- Rientra nella zona F- parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord- occidentale;
- Rientra nell'ambito "32 Camaldoli" disciplinato dall'art. 162;
- Rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in area a bassa instabilità;
- Rientra nella zonizzazione del "Parco Metropolitan delle colline di Napoli in zona C -riserva controllata e pertanto sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f);
- Risulta classificata in R4- rischio molto elevato - (fattore di pericolosità idraulica Pa - area a suscettibilità alta);
- Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- Rientra nel perimetro del centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione catastale, si precisa che il bene oggetto di pignoramento è sempre stato riportato in catasto alla sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. €.302,13.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile.

Passaggi di proprietà:

2020 - ai debitori eseguiti per successione *mortis causa* [REDACTED]
 regolata da testamento pubblico per notaio [REDACTED]
 repertorio n.24 degli atti di ultima volontà passato agli atti tra vivi giusta verbale dello stesso notaio [REDACTED]



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

[redacted] registrato c/o agenzia delle Entrate di Napoli in data [redacted] vol. 8888, trascritta c/o Ufficio Provinciale di Napoli - Agenzia del Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1^a il [redacted] in virtù del quale, tra gli altri, il diritto di proprietà della unità immobiliare oggetto di esproprio veniva assegnata a titolo di eredità ai sigg. [redacted]

[redacted] i quali con verbale per notaio [redacted] accettavano puramente e semplicemente l'eredità loro devoluta dal nonno materno (allegato 3.1);

1976 - al loro dante causa [redacted] per notaio [redacted] trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^a il [redacted] con cui [redacted] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento (allegato 3.2).

- I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura n.r.g.e. 399/2022 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento la piena proprietà, nelle quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai [redacted] e [redacted]

[redacted] dell'appartamento in Napoli alla Via Comunale Cannavino n.14, posto al primo piano.

- Si allegano visura storica per immobile (allegato 5.1), elenco immobili (allegato 5.2), visura planimetrica dell'unità pignorata al sub 3 (allegato 5.3) e di quella ad essa sottostante al sub 2 (allegato 5.4), estratto di mappa (allegato 5.5), visura ipotecaria per immobile (allegato 5.6).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che, in relazione all'immobile pignorato:

- non è richiamato alcun titolo edilizio nei titoli attestanti la proprietà in capo ai debitori, successione *mortis causa* di [redacted] regolata da testamento pubblico per notaio [redacted]

[redacted] di Torre Annunziata del [redacted] atto di donazione per notaio [redacted] di [redacted]

-la prima rappresentazione rinvenuta è la visura planimetrica del 16.04.1966;

- dal certificato rilasciato dal Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, risulta presentata istanza di condono prat. 2308/1/86 intestata alla sig.ra [redacted] deceduto a [redacted]

[redacted], nonno materno dei debitori, ai quali è pervenuto per *successione mortis causa*.

La scrivente ha quindi provveduto ad estrarre la planimetria dell'appartamento al sub 3 risalente al 1966 (allegato 5.3) che risulta congruente, per consistenza e confini, alla descrizione del titolo di proprietà (donazione per del notaio [redacted] (allegato 3.2) e ha ritenuto di poter assumere tale planimetria come rappresentazione dello stato originario, anche in considerazione del fatto che l'appartamento, allo stato attuale, è sostanzialmente conforme nell'impianto a quello rappresentato nel 1966, ad eccezione delle seguenti difformità, rappresentate del grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.3):

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

- modifiche nella distribuzione interna, indicate con il retino "blu" (muri costruiti) e con il retino "rosso" (muri demoliti), che hanno riguardato la chiusura di un vano di passaggio tra la cucina e la camera da letto contigua, che è stata resa comunicante con il locale pluriuso;
- trasformazione di una finestra in porta/finestra nella camera da letto prospiciente la veranda/ modifica di prospetto;
- chiusura del pianerottolo di smonto della scala che dalla corte comune, al piano terreno, conduce all'immobile pignorato, con struttura in pannelli di alluminio/aumento di volume e modifica di prospetto;
- ampliamento del balcone esposto a Sud, e conseguente ampliamento dei locali su di esso insistenti (veranda e bagno), il cui maggiore sbalzo ha comportato anche la realizzazione di un pilastro di supporto in metallo, all'intradosso del solaio del balcone, impostato alla quota di campagna/ aumento di volume e modifica di prospetto;
- la posizione della finestra del locale pluriuso è leggermente difforme ma ne sono rispettate le dimensioni e quindi potrebbe essere intesa come mera difformità catastale.
- l'altezza di interpiano riportata nella catastale è pari a m 3,10 mentre quella rilevata è pari a ca. m 3,15, e pertanto rientra nel parametro del 2% delle tolleranze costruttive.

Tali modifiche sono state rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3).

La scrivente ha successivamente provveduto a confrontare la planimetria catastale e il grafico allegato alla istanza di condono prat. 2308/1/86 e non ha riscontrato difformità; pertanto, lo stato che si è voluto assumere come originario è conforme a quello per cui è stato richiesto il condono (allegato 5.3, allegato 7.3).

QUESITO 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.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso beni

1) L'appartamento risulta abitato da tale sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] unitamente alla di lei madre [REDACTED] in forza di un contratto di locazione di cui non ha saputo/potuto fornire copia, né indicare se sia stato registrato né per quale importo, come dichiarato in sede di accesso e riportato nel relativo verbale (allegato 1).

Il condebitore [REDACTED] pure presente al primo accesso, dagli atti acclusi al fascicolo telematico e come da indagini anagrafiche effettuate, risulta residente in [REDACTED] piano terra, interno 2 (allegato 4.2).

In mancanza quindi dell'evidenza di un contratto di affitto registrato prima del pignoramento, la scrivente non rinvenuto titoli opponibili, salvo riscontro positivo da parte dell'Agenzia delle Entrate alla pec di richiesta, allo stato priva di riscontro (allegato 4.4).

2) Il bene pignorato non risulta essere oggetto di contratto di locazione, per quanto le parti ne abbiano dichiarato l'esistenza senza fornire prova.

3) In base a quanto rilevato l'immobile, classificato presso il N.C.E.U. in cat. A/4, in palazzina bifamiliare, per le caratteristiche di ampiezza, di esposizione, di ubicazione e di finitura, appare riferibile alla classe delle abitazioni economiche.

Il canone di locazione descritto dall'OMI 2° semestre 2022 in zona E 28, nella fascia di zona Suburbana/PIANURA PERIFERIA per le abitazioni di tipo economico, risulta compreso tra 2,3 e 3,5 €/mq.

Si ritiene di assumere il valore massimo OMI per la categoria economica, e considerando che l'abitazione è posta in un edificio bifamiliare isolato, in riferimento alla superficie utile rilevata, si individua un canone di locazione pari a ca. € 200,00/mese.

Si rappresenta che l'immobile è occupato da terzi.

QUESITO 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 tutti 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 e 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 ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalla visura ipotecaria estratta (allegato 5.4) e dagli atti esaminati (allegato 2), la sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezione fatta per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, n.r.g.e. 399/2022, il cui atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] trova titolo nell'atto di precetto cambiario del 27.04.2022.

- Dall'attestato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 09.05.2023 (allegato 7.5) per il D.lgs. 42/2004 parte Seconda - Beni Culturali, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004. Sono fatte salve, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004; per il D.lvo 42/2004 parte Terza - Beni Paesaggistici, l'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica. ai sensi dell'art. 142, lettera f) parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - zona C - riserva controllata (allegato 7.5).

Non risultano pertanto gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che la particella in cui ricade il bene pignorato rientra nella zona F-parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord - occidentale (allegato 6).

2) La scrivente può solo riferire che il debitore e l'occupante hanno verbalmente riferito che il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non è costituito il condominio (allegato 1).

Non sono state pertanto rinvenute documentazioni inerenti millesimi attribuiti, quota ordinaria mensile, eventuali morosità per oneri ordinari condominiali, spese straordinarie approvate, certificato di agibilità, regolamento di condominio.

QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater 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 abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, 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 artt. 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 centoventi 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. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

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 per il 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 G.E. 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 sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. 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.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Il bene è ubicato al primo piano del fabbricato, sito in Napoli alla via Comunale Cannavino n.14, e presenta caratteri architettonici e tecniche costruttive di tipo economico riferibili agli anni sessanta.

Questa datazione trova conferma nella data della planimetria catastale presentata il 16.04.1966.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:

- planimetria del bene pignorato presentata al Catasto il **16.04.1966** (allegato 5.3);
- copia dell'atto di successione mortis causa del [REDACTED] attestante la titolarità dei diritti pignorati in capo ai debitori eseguiti e presso l'archivio notarile di Napoli atto di donazione del [REDACTED] (allegato 3.1, 3.2);
- certificato rilasciato in data 28.04.2023 dal Servizio Antiabusivismo, che attesta **attestante l'inesistenza di di fascicoli inerenti accertamenti di abusi edilizi** ricadenti sul bene e a nome dell'attuale e delle pregresse proprietà (allegato 7.2);
- certificato rilasciato in data 08.05.2023 dal dirigente dell'ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, attestante l'esistenza della istanza di condono edilizio prat. 2308/1/86 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per abusi realizzati nella unità immobiliare sita alla via Comunale Cannavino n. 14 piano 1. (allegato 7.3);
- documentazione della istanza di condono edilizio prat. 2308/1/86 corredata degli allegati grafici e fotografici (allegato 7.3);
- attestato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 09.05.2023 (allegato 7.5) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, dal quale non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica, archeologica, fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme



tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.; per il D.lvo 42/2004 parte Terza - Beni Paesaggistici, l'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell' art. 142, lettera f) parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - zona C - riserva controllata (allegato 7.5);

- certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che la particella in cui ricade il bene pignorato rientra nella zona F- parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord- occidentale (allegato 6).

Premesso che

- Nell'atto l'atto di donazione per notaio [redacted] trascritto a Napoli 1 [redacted] (allegato 3.2) il sig. [redacted] dante causa dei nipoti [redacted] e [redacted]

[redacted] *ex filia* premorta [redacted] condebitori, accetta la donazione dal padre [redacted] e il bene pignorato è così identificato: *piccolo quartino in Napoli - Pianura alla Via Cannavino n.14 al primo piano della scala che si diparte dal cortiletto comune, composto di tre vani e confinante con proprietà del donante, con viale comune con proprietà Mele Rosa e con proprietà del donante. Il quartino è sovrastante proprietà del donante. La donazione comprende ogni diritto e ragione condominiale sulle parti di uso comune e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive. È accessorio del quartino donato il piccolo ripostiglio a piano terra di fronte alla scala che porta al primo piano* (allegato 3.2);

- Trattandosi di immobile in edificio con caratteri costruttivi riferibili agli anni sessanta, posto al primo piano, presa visione dei luoghi e dello stabile, per quanto sinora descritto e in mancanza di ulteriori grafici, vista la congruenza per consistenza e confini, alla descrizione del titolo di proprietà del 07.05.1976, si ritiene di poter assumere la planimetria catastale del 16.04.1966 (allegato 5.3) come rappresentazione dello stato originario, rispetto al quale lo stato attuale è difforme per le seguenti modifiche, rappresentate del grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.3):

- 1. modifiche nella distribuzione interna, indicate con il retino "blu" (muri costruiti) e con il retino "rosso" (muri demoliti), che hanno riguardato la chiusura di un vano di passaggio tra la cucina e la camera da letto contigua, che è stata resa comunicante con il locale pluriuso, senza interessamento di parti strutturali;
- 2. trasformazione di una finestra in porta/finestra nella camera da letto prospiciente la veranda/modifica di prospetto interno senza interessamento strutturale;
- 3. chiusura del pianerottolo di smonto della scala che dalla corte comune, al piano terreno conduce all'immobile pignorato, con struttura in pannelli di alluminio/aumento di volume e modifica di prospetto;
- 4. ampliamento del balcone esposto a Sud, e conseguente ampliamento dei locali su di esso insistenti

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

(veranda e bagno), il cui maggiore sbalzo ha comportato anche la realizzazione di un pilastro di supporto in metallo, all'intradosso del solaio del balcone, impostato alla quota di campagna/ aumento di volume e modifica di prospetto;

- 5. la posizione della finestra del locale pluriuso è leggermente difforme ma ne sono rispettate le dimensioni e quindi potrebbe essere intesa come mera difformità catastale.
- 6. l'altezza di interpiano riportata nella catastale è pari a m 3,10 mentre quella rilevata è pari a ca. m 3,15, e pertanto rientra nel parametro del 2% delle tolleranze costruttive.

Si è potuto accertare che:

- il fabbricato è stato costruito senza titolo edilizio abilitativo;
- presso l'Ufficio Condono che è stata presentata istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 623/03 per abusi realizzati al nominativo del sig. [REDACTED] coniuge in comunione dei beni del [REDACTED] nonno materno degli attuali proprietari condebitori;
- l'immobile descritto nella istanza di condono è del tutto congruente alla visura planimetrica risalente al 1966, per cui può con certezza affermarsi che lo stesso sia stato edificato in epoca ante 1967;
- è stata emessa **DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE N. 5896** e che la stessa **NON SIA STATA MAI RITIRATA DALLE PARTI**, motivo per il quale la scrivente non ha potuto procedere alla richiesta di copia conforme;
- il fabbricato è stato dunque **CONDONATO CON DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE N. 5896**.

Tutto ciò premesso

Dai sopralluoghi e delle documentazioni sinora acquisite, la scrivente ritiene possibile formulare il seguente giudizio ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, sito in Napoli/Pianura alla Via Comunale Cannavino n.14 nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 136489 intestata ai debitori, sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 302,13.

Assumendo lo stato descritto nella istanza di condono che risulta **ASSENTITO** e che è conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale del 1966, per le difformità riscontrate con lo stato attuale, ai fini della conformità urbanistica ed edilizia del bene, e della sua commerciabilità libero da vizi, occorre redigere e trasmettere all'ufficio tecnico competente una pratica **SCIA PER SANARE LE DIFFORMITÀ AI PUNTI 1 e 2 (modifica distribuzione interna e prospetto interno senza interessamento di parti strutturali) e RIPRISTINARE I LUOGHI PER LE DIFFORMITÀ NON SANABILI AI PUNTI 3 e 4 (aumento di volume con modifica di prospetto)**, mentre le difformità ai punti 5 e 6 possono ricomprendersi nel definitivo aggiornamento catastale.

GLI ESITI DELLE PRATICHE INDICATE SONO DI COMPETENZA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI E DEGLI ORGANI DI CONTROLLO PREDISPOSTI.



Indicazione dei costi delle pratiche edilizie e delle opere

Il costo per la redazione della suddetta SCIA, con SANATORIA DELLE OPERE AI PUNTI 1e 2 e DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE AI PUNTI 3 e 4, con indicazione dei soggetti coinvolti, come per legge, delle modalità di smaltimento dei rifiuti edili, dell'impresa esecutrice di cui sarà allegato apposito DURC, comprensivo della direzione dei lavori si presume pari a € 3.000,00 oltre oneri di legge.

Il costo A CORPO degli interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (ponteggio, smontaggio delle verande sul pianerottolo della scala e sul balcone, svellimento dell'ampliamento della soletta del balcone e della muratura del bagno, ripristino dei cordoli e dei paramenti murari, riadattamento degli impianti, rimontaggio della veranda sul balcone a SUD con opportune correzioni del telaio e dei vetri del lato trasversale, trasporto a rifiuto) si prevede pari a ca. € 6.000,00 oltre oneri di legge.

Si stimano poi gli ulteriori costi inerenti all'aggiornamento catastale (ca. € 250,00), il certificato di agibilità (ca. € 500,00), l'attestato di prestazione energetica (ca. € 250,00)

I costi complessivi previsti per la commerciabilità del bene libero da vizi ammontano a ca. € 10.000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.

Sintesi dei costi spese tecniche e opere

-SCIA DI RIPRISTINO E IN SANATORIA con direzione lavori € 3.000
-OPERE DI RIPRISTINO € 6.000
-AGGIORNAMENTO CATASTALE € 250
-AGIBILITA' € 500
-APE € 250
Totale € 10.000 (euro diecimila/00)

Si procede pertanto alla stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

QUESITO 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 essi siano 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.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti

1) La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile perché dotato di un unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Abitazione di tipo popolare per l'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno in capo a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], e quindi per l'intero, posta al primo piano dell'immobile sito in Napoli alla Via Comunale Cannavino n.14, composta da due camere da letto, locale pluriuso, cucina abitabile, un bagno, balcone con veranda, corridoio; altezza interna rilevata risulta pari a m 3,15; confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, e viale comune salvo altri; in Catasto Fabbricati alla partita 136489 intestata ai debitori, sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 302,13.

prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Per la commerciabilità del bene libero da vizi sono da prevedersi costi per spese tecniche e opere di ripristino pari a ca. € 10.0000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.

QUESITO G

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato 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 valor 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, 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



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

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.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentano di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene - alloggio di tipo popolare sub 3

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2022 -2° semestre zona E28, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo per abitazioni di tipo economico compreso tra € 780/mq e € 1.200/mq per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

L'immobile, classificato presso il N.C.E.U. in cat. A/4, per le condizioni di luminosità, per la tipologia del fabbricato (palazzina bifamiliare), per l'ampiezza dei vani, tutti dotati di affaccio, per la superficie, può essere riferito al valore massimo della categoria economica, che andrà poi adattato con opportuni coefficienti detrattivi in relazione allo stato di manutenzione mediocre in cui si trova.

Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo economico
 Prezzo medio-massimo: fascia compresa tra € 780/mq e € 1.200/mq
 Fascia/zona: Suburbana/PIANURA PERIFERIA
 Codice zona: E28
Prezzo-medio massimo che si ritiene di assumere: € 1.200/mq

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

Tipologia del bene: abitazione ubicata al primo piano di un edificio di due piani, oltre piano seminterrato, composta da due camere da letto, locale pluriuso, cucina abitabile, un bagno, balcone con veranda, corridoio; l'altezza interna rilevata risulta pari a m 3,15;

Dati attuali: Napoli, via Comunale Cannavino n. 14, piano primo;

Superfici: superficie dello stato rilevato ca. mq 69,55, superficie utile mq 51,35; al netto degli abusi non sanabili, la superficie commerciale risulta pari a ca. mq 67,30;

Dati catastali: il bene è censito nel N.C.E.U. alla partita 136489 intestata ai debitori, sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 302,13;

Confini: proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, e viale comune salvo altri.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti - stato commerciale al netto degli abusi non sanabili (allegato 8.2 pag. 02/02)

- cucina ca. mq 8,65
- corridoio ca. mq 8,25
- letto 1 ca. mq 12,25
- letto 2 ca. mq 10,90
- locale pluriuso ca. mq 8,55
- disimpegno ca. mq 10,20
- bagno ca. mq 1,60
- veranda ca. mq 5,35

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 67,30. La superficie utile coperta, al netto delle murature e dei balconi, risulta pari a ca. mq 50,20.



Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari - approssimando per eccesso - a ca. € 81.000 (euro ottantunomila/00).

(€ 1.200/mq x mq 67,30 = € 80.760,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione periferica del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo; il vialetto che conduce alla palazzina non è carrabile;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al primo piano, con triplice esposizione, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento; gli ambienti sono tutti dotati di finestra;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono mediocri; sono da prevedere interventi di manutenzione e aggiornamento impiantistico (non sono state esibite certificazioni di conformità); non è presente impianto di riscaldamento né allacciamento alla fornitura di gas metano; la qualità dei serramenti è mediocre (infissi in legno con persiane in plastica, veranda e infisso bagno in alluminio); sono presenti infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che attualmente è abitato da occupanti senza contratto.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,33
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,23
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,25
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09

K max = 100	K min = 25	K% = 0,90
-------------	------------	-----------

Pertanto, il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K%=90, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
 Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
 e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

Valore commerciale (€ 81.000,00 X 0,90) = € 72.900,00 che approssimato per eccesso è pari a € 73.000,00 (euro settantatremila/00).

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in discreto stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 10% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 10%: $V \text{ asta} = V - 10\% V = € 73.000,00 - € 7.300,00 = € 65.700,00$ che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 3 risulta pari ad € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00), al netto dei costi da prevedersi per la commerciabilità del bene libero da vizi che si stimano pari a ca. € 10.000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore stimato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto dal bene al sub 3, alloggio popolare, è pari ad € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00), al netto dei costi da prevedersi per la commerciabilità del bene libero da vizi che si stimano pari a ca. € 10.000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Abitazione di tipo popolare per l'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno in capo a [redacted] e [redacted] e quindi per l'intero, al primo piano della palazzina sita in Napoli alla Via Comunale Cannavino n.14, composta da due camere da letto, locale pluriuso, cucina abitabile, bagno, balcone con veranda, corridoio; altezza interna rilevata risulta pari a m 3,15; confinante con proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, e viale comune salvo altri; in Catasto Fabbricati alla partita 136489 intestata ai debitori, sez. PIA, foglio 7, p.lla 651, sub 3, z.c. 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 302,13.

prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Per la commerciabilità del bene libero da vizi sono da prevedersi costi per spese tecniche e opere di ripristino pari a ca. € 10.000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: elliffica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto da RELAZIONE TECNICA pagg. I-XXVII ed ALLEGATI pagg. 1-127;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 09.03.2023
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio [REDACTED]
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 3.1. Verbale di testamento per notaio [REDACTED] in Torre Annunziata (Na) [REDACTED]
[REDACTED] registrato Agenzia delle Entrate - Napoli [REDACTED] ol. n. 88888 e trascritto Ufficio provinciale Napoli in data [REDACTED]
 - 3.2. Atto di donazione per notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato il [REDACTED] trascritto Napoli 1 in data [REDACTED]
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di stato di famiglia con relazione di parentela, 17.08.2023
 - 4.2. Certificato di residenza - [REDACTED]
 - 4.3. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - [REDACTED]
5. VISURE CATASTALI
 - 5.1. Visura storica per immobile sub 3, 08.03.2023
 - 5.2. Elenco immobili p.lla 651, 17.08.2023
 - 5.3. Visura planimetrica del 16.04.1966 sub 3, 08.03.2023
 - 5.4. Visura planimetrica del 16.04.1966 sub 2, 17.08.2023
 - 5.5. Estratto di mappa, 20.04.2023
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PG/2023/348572, 26.04.2023
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI
 - 7.1. Richiesta Ufficio Antiabusivismo e Condono Edilizio, 20.04.2023
 - 7.2. Certificato Ufficio Antiabusivismo PG/2023/357573, 28.04.2023
 - 7.3. Certificato Ufficio Condono Edilizio PG/2023/381260, 08.05.2023
 - 7.4. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 20.04.2023
 - 7.5. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 6983-P, 09.05.2023
 - 7.6. Richiesta Ufficio Edilizia Privata, 20.04.2023
 - 7.7. Certificato Ufficio Edilizia Privata PG/2023/364254, 02.05.2023
8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
 - 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
 - 8.2. Planimetria di rilievo 09.03.2023 con indicazione delle quote e delle superfici
 - 8.3. Confronto planimetria di rilievo del 09.03.2023 e la planimetria catastale del 16.04.1966

ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

- 8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-20

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia del titolo di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;

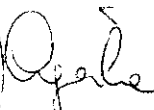

- dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Arch. Carolina Cigala



Napoli, 28 settembre 2023

