

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

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.Valerio COLANDREA

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

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

- Relazione pag. I-IV
- Allegato A pagg. 1-5

Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Carolina CIGALA

Napoli 17 novembre 2023



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

*Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Valerio Colandrea
Tribunale di Napoli - V Sezione Civile*

PREMESSA

Nel presente procedimento di esecuzione immobiliare n.r.g.e. 399/2022 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] oggetto del pignoramento trascritto in data [REDACTED] è la piena proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno in capo ai debitori eseguiti, 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: **abitazione di tipo popolare sita 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.**

Dall'esame dei titoli di provenienza, e precisamente dell'atto di donazione per [REDACTED] [REDACTED] registrato in data [REDACTED], trascritto c/o la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1^ il [REDACTED] (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**".

In sede di accesso si è riscontrato che tale locale in muratura, di dimensioni pari a ca. mq 18,75 ed altezza pari a ca. m 2,25, con porta in ferro e finestre alte, è presente nel luogo descritto ed è utilizzato come deposito pertinenziale dell'abitazione pignorata.

Dall'esame della documentazione acquisita, il bene risulta non essere dotato di un autonomo identificativo catastale, non è presente nell'elenco immobili ricadenti nella particella 651, né risulta graffato o rappresentato nelle visure planimetriche estratte; inoltre non è richiamato né rappresentato nella pratica di condono prat. 2308/1/86 ricadente sul bene pignorato.

In base alla normativa vigente, alla scrivente non è sembrata percorribile la possibilità del deposito di una pratica di condono tardivo in quanto, pur nel rapporto servente del locale, posto al piano terra rispetto all'immobile beneficiario posto al piano primo indicato nel richiamato titolo di proprietà, tale manufatto potrebbe essere utilizzabile autonomamente, perdendo quindi il carattere di accessorietà.

Ovvero, per quanto sinora esposto, il bene non appare presentare le caratteristiche di opera pertinenziale, per quanto la stessa solo in casi di provvisorietà (tettoie, porticati, etc.) potrebbe essere inquadrata come opera di edilizia "minore" al punto di divenire "libera"

Per tali considerazioni, la scrivente aveva proceduto alla redazione della consulenza d'ufficio e



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

alla stima per il solo appartamento, identificato catastalmente al sub 3, stabilendo un LOTTO UNICO, del valore complessivo pari ad € 66.000,00, e aveva rimandato alla S.V. Ill.ma la valutazione del caso.

Con ordinanza pronunciata in data 10.10.2023, diversamente la S.V. onerava la sottoscritta arch. Carolina Cigala " *ad integrare la perizia di stima con indicazione altresì del vano deposito*".

Come la S.V. ha ordinato, la scrivente procede alla stima considerando questo bene alla stregua di una pertinenza e che quindi, non avendo valore di bene autonomo, non necessitando di permesso a costruire, potrebbe essere ricompresa nelle estensioni relative al bene pignorato.

Per sua collocazione, in quanto unità afferente edificata su area di corte, a servizio dell'appartamento pignorato, si potrebbe infatti unicamente ipotizzare che possa essere sanata sull'estensione del concetto civilistico di pertinenza, presentando una domanda di autorizzazione postuma al Comune e qualora venisse accolta, sanarla patrimonialmente, fiscalizzandola.

Se non venisse considerata tale, sarebbe necessario prevederne la demolizione.

DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

Indicazione delle superfici

Il locale ad uso deposito è posto al piano terra, sulla destra del cancello di ingresso al cortiletto comune e di fronte alla scala che porta al primo piano della palazzina (foto 1/10); presenta una pianta rettangolare di ca. m 6,00 x m 3,40, con superficie utile coperta di ca. mq 15,70, superficie lorda pari a ca. mq 18,75. L'altezza interna rilevata è pari a ca. m 2,25. (allegato A- planimetria di rilievo).

La superficie commerciale omogeneizzata, al 20% in quanto locale non collegato ai vani principali, risulta pari a mq 3,75, che moltiplicata per il valore O.M.I. € 1.200/mq assunto per le abitazioni di tipo economico nell'area E28 in cui il bene ricade, formula un valore pari ad € 4.500,00.

In considerazione della remota possibilità che venga sanato, si considera un abbattimento pari al 50%. Pertanto, il valore di stima proposto per il locale accessorio all'unità immobiliare pignorata risulta pari ad € 2.250,00 che arrotondato per eccesso risulta pari a ca. € 2.500,00, al netto dei costi per la sanabilità fiscale e l'aggiornamento del tipo mappale.

La scrivente procede pertanto alla definizione del nuovo valore del LOTTO UNICO, comprensivo del locale accessorio.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 68.500,00 (euro sessantaseimila/00)

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

[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



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

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.

Completa il lotto un locale pertinenziale di ca. mq 18,75 al piano terra, privo di autonomo identificativo catastale, posto nel cortiletto comune, per il quale si stima un valore pari a ca. € 2.500,00, al netto dei costi a prevedersi per una eventuale sanabilità e successivo aggiornamento mappale.

prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € 68.500,00 (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.


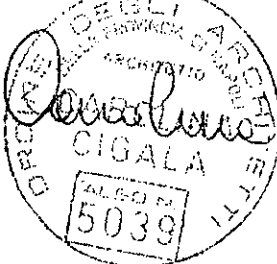
Per la commerciabilità dell'appartamento, libero da vizi sono da prevedersi costi per spese tecniche e opere di ripristino pari a ca. € 10.0000,00 (euro diecimila/00) oltre oneri di legge.

I costi per la sanabilità del locale accessorio non sono stati quantificati.

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

Napoli, 17 novembre 2023

Con osservanza

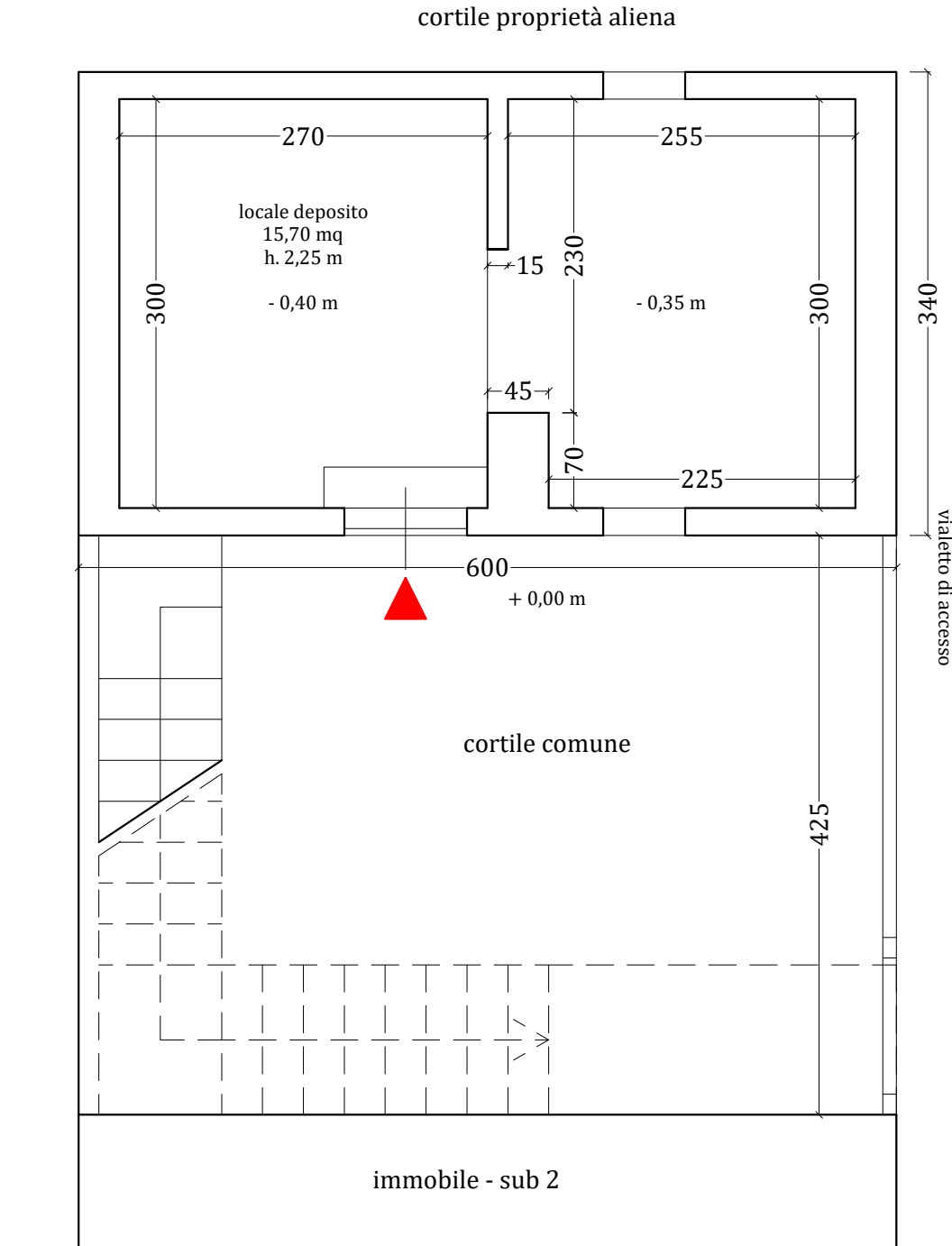
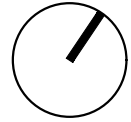





A. PLANIMETRIA DI RILIEVO del 13.10.2023 con indicazione delle quote e delle superfici

PLANIMETRIA DI RILIEVO del 13.10.2023

H. interna 2,25 m



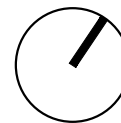
| | | | |
|------------------------|----------|--|-----------------|
| SUPERFICI NETTE | | SUPERFICIE UTILE COPERTA | 15,70 mq |
| locale deposito | 15,70 mq | (AL NETTO DELLE MURATURE) | |
| SUPERFICI LORDA | | SUPERFICIE COMMERCIALE | 3,75 mq |
| locale deposito | 18,75 mq | (SUP. LOCALE DEPOSITO AL 20% * non collegati ai vani principali) | 3,75 mq |



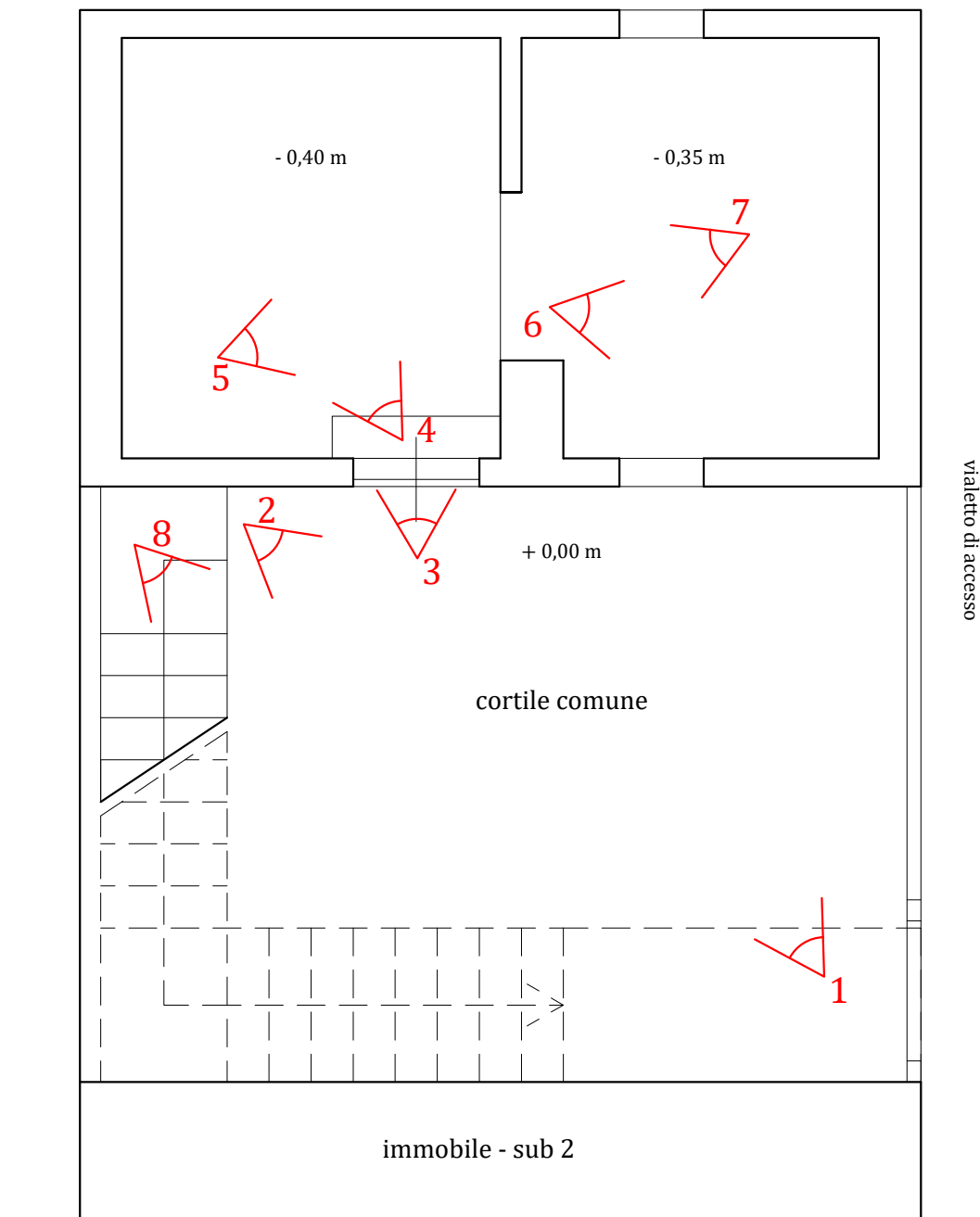
B. PLANIMETRIA DI RILIEVO del 13.10.2023 con indicazione dei punti fotografici di ripresa

PLANIMETRIA DI RILIEVO del 13.10.2023

H. interna 2,25 m



cortile proprietà aliena



C. Documentazione fotografica, foto nn. 1- 10

pagina 01/03



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



C. Documentazione fotografica, foto nn. 1- 10

pagina 02/03



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



C. Documentazione fotografica, foto nn. 1- 10

pagina 03/03



FOTO 09



FOTO 10

