

arch. CAROLINA CIGALA
via Generale Orsini n.42 80132 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: eliffica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

TRIBUNALE di NAPOLI
Sezione Civile XIV- Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Valerio COLANDREA

Tipo procedimento: Espropriazione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E.250/2021

Creditore procedente:

- (c.f.)

Procuratore costituito:

- Avv.
pec:

Debitore esecutato:

- (c.f.)

Procuratore costituito:

- Avv.
pec:

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Martina Petretta
pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

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

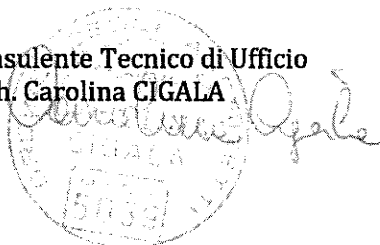
Arch. Carolina Cigala
Nomina 11.08.2022- giuramento 01.09.2022

ELABORATO PERITALE

Napoli, 18.06.2023

- Relazione tecnica pagg. XXII
- Allegati pagg. 1-139
- Allegato A Regolamento di condominio

Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Carolina CIGALA



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio COLANDREA
Sezione Quattordicesima del Tribunale di Napoli

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 11.08.2022, 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 **N.R.G. 250/2021** promosso da

(c.f.) con sede contro !

(c.f.), residente e

fissava la data del 14.02.2023 alle ore 11.30, rinviata al 20.06.2023 e successivamente al 17.10.2023 su richiesta di proroga, per l'udienza di comparizione delle parti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; stabiliva inoltre il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alla parti.

La scrivente accettava l'incarico il 20.08.2022 e effettuava il 13.10.2022 il primo accesso presso i luoghi di causa, siti in Napoli alla via G. Spanò n. 43 al piano terreno.

Successivamente provvedeva in data 18.06.2023 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e alla trasmissione dello stesso alle parti ed al custode giudiziario.

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 procedente.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La scrivente si recava presso i luoghi di causa alla data del 13 ottobre 2022 alle ore 10.00 ed effettuava i sopralluoghi alla presenza della custode giudiziaria, avv. Martina Petretta.

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

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

- alla data del 15.05.2019 presso l'Anagrafe del Comune di Napoli;
- alle date del 08.10.2022, 03.03 e 09.06.2023 presso l'Ufficio del Catasto di Napoli;
- alle date del 13 e 21.02.2023 presso la Soprintendenza Beni Architettonici della Campania;
- alle date del 13 e 24.02.2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli Edilizia Privata, Urbanistica e Condonò;
- alle date del 15 e 17.02.2023 presso il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata e il SAT 7 Municipalità;



-alle date del 13.02 e 03.03.2023 presso l'Ufficio dell'amministratore di condominio dello stabile.

Sintesi della vicenda giudiziaria

Con atto di precetto notificato in data 08.02.2021 il creditore procedente (c.f. _____) in persona del legale rappresentante p.t., intimava alla sig.ra _____ (c.f. _____), residente in _____ il pagamento della somma di € 84.936,07 oltre interessi legali successivi, per il mancato pagamento di rate di mutuo fondiario.

A seguito della mancata corresponsione dell'importo precettato, il creditore procedente notificava atto di pignoramento notificato il 04.05.2021 e trascritto il 03.06.2021 ai nn. 16835/12170 presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, richiedendo l'espropriazione dell'immobile in proprietà della debitrice per l'intera quota, ubicato in Napoli alla via Spanò n. 43 – 80144 Napoli, piano terreno, int. 1 riportato in Catasto Fabbricati di detto comune alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, cat. A/2 vani 5,5, cl.7, r.c. € 653,32.

Il creditore procedente provvedeva al deposito del titolo esecutivo, del precetto e dell'istanza di vendita del bene pignorato, nonché della documentazione ipocatastale.

La procedura esecutiva veniva quindi incardinata il 17.05.2021 innanzi al Tribunale di Napoli con R.G.E. n. 250/2021 ed assegnata alla S.V.Ill.ma.

MANDATO DEL GIUDICE

In data 11.08.2020 la S.V. conferiva incarico alla scrivente consulente sulla base dei quesiti di seguito sinteticamente esposti ai quali si risponde:

SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore -adempimenti ex art.173 bis disp.att.c.p.c.

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c:

Il creditore procedente ha depositato il 06.07.2021 la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il 09.06.2021 (allegato 2).

- La sottoscritta ha verificato che tale certificazione si estende al ventennio precedente a partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 03.06.2021, risalendo all'atto di compravendita per notaio Alfredo Arbore di Forio del 23.09.1980 rep. n. 10851 racc. 5713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.10.1980 ai nn. 17852/113649 con cui il terreno, sul quale successivamente fu costruito il fabbricato di cui il bene pignorato è parte, pervenne in parti uguali fra loro a C _____ nata a _____ il _____ nata a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ celibe, per acquisto da _____, nato a _____ il _____, al quale era pervenuto per acquisto da _____ con atto per notaio Pietro Pirolo in data 08.01.1963.

La scrivente ha acquisito copia dell'atto per notaio Alfredo Arbore del 23.09.1980, trascritto a Napoli 1 ai nn. 17852/13649 del 06.10.1980 (allegato 3.2), dal quale si evince che oggetto della compravendita "è la piena proprietà dell'immobile sito in Napoli-Secondigliano e precisamente: zona di terreno di mq



456 distaccata dal maggior fondo rustico della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23; confinante con proprietà con proprietà con strada privata e con proprietà in catasto al foglio 9 p.lla 166 (già 16/0) per are 04,56, seminativo arborato di 1 classe R.D. 66,20 R.A. 11,40 alla partita 20271 in ditta al venditore".

Su tale fondo fu successivamente edificato un fabbricato a due piani, oltre terraneo, composto da due appartamenti per piano (int. 1,2 piano T, int. 3,4 piano I, int. 5,6 piano II), con ingresso comune dalla via Spanò n. 43, e da due locali su strada con accesso autonomo dai civici n 45 e n. 47-49 della omonima via

Gli immobili facenti parte del fabbricato alla via Spanò n. 43, nonché i locali terranei ai civici nn. 45,47 e 49, in comproprietà, in comune e pro indiviso, per la quota di 2/6 ai coniu

per la quota di 2/6 a e per la quota indivisa di 2/6 a celibe, furono divisi e attribuiti in comune accordo e con il consenso dei dividendi con atto di divisione per notaio Roberto Alterio del 26.03.2007 rep. n. 3286 racc. n. 1715 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258/7634, acquisito dalla scrivente (allegato 3.1).

Il bene pignorato distinto dall'int. 1. fu attribuito alla debitrice nata a / il
insieme agli altri immobili al piano terreno.

Si fa rilevare che nell'atto per notaio Alterio, per quanto riguarda la provenienza, è richiamato l'atto di compravendita a rogito del notaio Albore ma non sono riportati gli identificativi catastali del suolo comune, che è genericamente descritto in Secondigliano (NA) alla sez. SEC di mq 456.

Nella relazione notarile per notaio Giulia Messina Vitrano depositata dal creditore procedente (allegato 2), è evidenziato che nell'atto per notaio Albore il terreno oggetto della compravendita (ex p.lla 165) è erroneamente indicato con la p.lla 166 di are 04.56. Tale precisazione appare corretta a seguito delle verifiche catastali effettuate dalla scrivente e di seguito illustrate.

Nella visura catastale storica per immobile al C.F. (allegato 5.1), si evince la corrispondenza tra i dati identificativi del bene pignorato al C.F. e la p.lla 723 al foglio 9 al C.T. Nella visura catastale storica per immobile al C.T. (allegato 5.5), si evince che la p.lla 723 al foglio 9 è nata dal frazionamento della p.lla 165 al foglio 9. La scrivente ha poi verificato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte ricade nella p.lla 723, effettuando la sovrapposizione tra l'estratto di mappa e l'ortofoto estratta da Google Maps (allegato 5.3).

- **Dalla relazione notarile si evince la continuità delle trascrizioni.**

La scrivente ha provveduto ad acquisire e ad allegare gli atti richiamati, per notaio Roberto Alterio del 26.03.2007 (allegato 3.1) e per notaio Alfredo Arbore di Forio del 23.09.1980 (allegato 3.2); ha poi reperito il 13.02.2023 presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Napoli certificati di stato di famiglia e di residenza dai quali risulta che la debitrice risiede nell'immobile pignorato sin dal 06.08.2009 (allegati 4.1,4.2,4.3).



La sottoscritta ha acquisito in data 08.10.2022 visure catastali attuali e storiche (allegati 5.1,5.2) C.F. e in data 09.06.2023 estratto di mappa e visura storica per immobile C.T. (allegato 5.3).

Il bene risulta censito alla Sez. Urb. SEC foglio 6, part. 723, sub 4, z.c. 4, cat. A/2, classe 7, consistenza vani 5,5, sup. catastale totale mq 102,00, r.c. € 653,32, via Giuseppe Spanò n. 43, piano T, in ditta _____ nata in _____ il _____ (c.f. _____) per la quota dell'intera proprietà.

Dalla verifica delle documentazioni presenti nel fascicolo, risulta l'esatta corrispondenza degli estremi catastali tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e la relazione notarile.

Dalla visura storica dell'immobile al C.F. (allegato 5.1), si riassume la cronologia relativa ai dati identificativi e al classamento:

- dal 14.07.1982 al 06.07.2006 Immobile predecessore DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO-COSTITUZIONE protocollo anno 1982 numero 5089 cat. A/2 partita 1021697 VIA PRIVATA SPANÒ SCALA UNICA, costituzione del 14.07.1982 in atti dal 30.06.1987 (n. 5.89/1982)

- dal 06.07.2006 Immobile attuale Comune di **NAPOLI** Sez. Urb. **SEC** Foglio **6** Particella **723** Subalterno **4** VIA GIUSEPPE SPANÒ n. 43 Interno 1 Piano T

- dal 06.07.2006 al 10.07.2006 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Comune di **NAPOLI** Sez. Urb. **SEC** Foglio **6** Particella **723** Subalterno **4** Categoria **A/c**, Consistenza **vani** - variazione modifica identificativo (n.35846.1/2006)

- dal 10.07.2006 al 22.07.2006 VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36220.1/2006) - Comune di **NAPOLI** Sez. Urb. **SEC** Foglio **6** Particella **723** Subalterno **4** Rendita: **€ 482,89** Zona censuaria **4** Categoria **A/3d**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

- dal 22.05.2007 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 22833.1/2007) Comune di **NAPOLI** Sez. Urb. **SEC** Foglio **6** Particella **723** Subalterno **4** Rendita: **€ 653,32** Zona censuaria **4** Categoria **A/2a**, Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**.

Dalle visure effettuate presso il C.T., si evince che la particella 723 al foglio 9, identificata come ente urbano di mq 456, in cui ricade il bene pignorato, nasce in data 07.06.2006 dalla soppressione della particella 165, a sua volta generata in data 08.01.1963 dal frazionamento della particella 81.

La scrivente ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra la foto zenitale e l'estratto di mappa verificando che il fabbricato in cui ricade il bene pignorato si trova nella particella 723 al foglio 9, nata dalla soppressione della particella 165, e che la particella 166 appartiene a proprietà aliena (allegato 5.3).

Pertanto si ribadisce la difformità circa la provenienza del terreno descritta nell'atto per notaio Albore, ove è erroneamente indicata la particella 166 come immobile predecessore dell'attuale mentre la particella corretta risulta essere la 165.

V



QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il diritto in capo all'esecutata risulta essere la piena proprietà del bene come di seguito identificato:

Diritti reali: diritto di piena proprietà in capo alla debitrice (c.f. _____),
 nata a _____ il _____ di appartamento ubicato alla via Spanò n. 43 – 80144 Napoli, piano terreno, int. 1, composto da vani catastali 5,5, confinante con androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune, identificato presso il C.F. del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, z.c. 4, cat. A/3, vani 5,5, cl.3, r.c. € 653,32.

Si precisa che il diritto reale indicato dal creditore precedente corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato.

- Dalla verifica degli atti presenti nel fascicolo risulta l'esatta corrispondenza degli estremi catastali tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e la relazione notarile.

Non sono state rilevate difformità formali dei dati relativi ai beni indicati negli atti del creditore precedente rispetto a quelli del catasto.

Si fa rilevare che nell'atto di pignoramento non sono riportati i confini del bene pignorato.

- Per quanto riguarda eventuali difformità sostanziali, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), la situazione rilevata è sostanzialmente conforme alla visura planimetrica catastale del 10.07.1966. Si rilevano altresì alcune difformità con quanto rappresentato nell'istanza di condono, prat. 11436/1/86 intestata alla debitrice sig.ra _____ (nel certificato rilasciato erroneamente indicata in _____ - allegato 7.2), e per la quale fu rilasciato provvedimento di condono con disposizione dirigenziale n. 18802 pg/2009/122504 del 01.10.2009, inerenti la realizzazione di un balcone che aggetta sul vialetto condominiale, con modifica di prospetto, e che pertanto, non risulta condonato.

L'altezza di interpiano rilevata, pari a ca. m 2,95, è pressoché coincidente a quella pari a m 3,00 indicata nella pratica di condono.

Per quanto riguarda la conformazione degli spazi interni e le relative destinazioni di uso, l'immobile alla data dell'accesso effettuato il 13.10.2022 risulta composto da:

- con affaccio sul viale condominiale ad Ovest, soggiorno di ca. mq 23,60, cucina di ca. mq 15,45, bagno di ca. mq 5,35, camera da letto di ca. mq 15,55 con balcone di ca. mq 1,95;
- con affaccio sul cortile condominiale a Nord, camera da letto di ca. mq 12,50 con balcone di ca. mq 5,85.
- senza finestre, un disimpegno di ca. mq 10,95 e un ripostiglio di ca. mq 3,90.

L'immobile, con due affacci dunque sulla corte condominiale, a Nord (soggiorno, cucina, bagno, letto 1) e ad Ovest (letto 2), è dotato di unico ingresso e le caratteristiche fisiche non consentono un progetto di comoda divisione dello stesso.

Si procede pertanto, ai fini della vendita, alla individuazione di un unico lotto come di seguito descritto.



LOTTO UNICO:

abitazione di tipo civile sita in Napoli alla via Spanò n. 43 – 80144 Napoli, piano terreno, int. 1 composta da soggiorno, due camere, bagno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, oltre due balconi, di cui uno non condonato, avente doppia esposizione Nord/Ovest, identificato presso il C.F. del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, z.c. 4, cat. A/3, vani 5,5, cl.3, r.c. € 653,32, sup.cat. tot. mq 102, escluse aree scoperte mq 100,00; confinante con androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune. La superficie commerciale risulta pari a ca. mq 104,65, la superficie utile pari a ca. mq 87,30 e l'altezza interna pari a ca. mq 2,95.

QUESITO n. 2 : individuazione e descrizione del LOTTO UNICO

Oggetto della vendita è un LOTTO UNICO composto da un appartamento al piano terreno int. 1 del fabbricato, con scala unica, sito in Napoli alla via Spanò n. 43 – 80144.

Nell'atto di divisione per notaio Roberto Alterio del 26.03.2007 rep. n. 3286 racc. n. 1715, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258/7634 attestante la proprietà per la quota intera in capo alla debitrice eseguita, all'art. 2 si evince che il cespite viene assegnato "a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le annessione, accessioni, dipendenza, pertinenze, servitù attive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui i cespiti assegnati fanno parte come per legge e da regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che in unico corpo si allegano al presente atto [...] " (allegato 3).

Per quanto riguarda le pertinenze o dotazioni condominiali riferite al suddetto lotto, dal titolo di proprietà (allegato 3.1) e dal Regolamento di Condominio redatto dall'Ing. [redacted] e sottoscritto dai condividenti (allegato A), si evince che tutte le aree comuni, tra cui il vialetto e il cortile, nonché il lastrico solare, non possono essere occupate da alcuna costruzione, con espresso divieto di aggravare i diritti di uso già esistenti, né possono subire modifiche nella destinazione.

Non sono state riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato rilevato che non è congruente a quanto rappresentato nella pratica di condono assentita, per cui si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della visura planimetrica con procedura Do.C.Fa, conseguente al ripristino dello stato dei luoghi condonato, per la quale si stima una spesa complessiva pari a ca. € 250,00.

Inquadramento del contesto – Il fabbricato è ubicato in zona limitrofa al centro storico di Secondigliano, quartiere della periferia a nord di Napoli, compreso nella VII municipalità insieme ai quartieri di Miano e San Pietro a Patierno. La struttura urbana dell'originario casale, stato autonomo fuso durante il fascismo con il comune di Napoli, è caratterizzata da una prima urbanizzazione negli anni '50 e da una successiva espansione negli anni '70 e '80, in particolare con l'area della 167 (allegato 8.1).



In prossimità dell'aeroporto di Capodichino, da cui dista meno di 4 km, il quartiere è servito dall'omonima uscita della Tangenziale di Napoli e percorrendo l'asse principale, il Corso Secondigliano, è possibile raggiungere facilmente l'hinterland dalla piazza Giuseppe Di Vittorio, maggiormente nota come Piazza Capodichino. Il trasporto pubblico è fornito dall'ANM per i collegamenti urbani e dalla ex CTP per quelli suburbani e interurbani. Sono in progetto le stazioni della Linea 1 della Metropolitana di Napoli in collegamento con l'aeroporto internazionale.

Sono presenti in zona servizi di prima necessità e attrezzature di quartiere.

L'edificio è stato costruito senza titolo edilizio negli anni '80 con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, risale agli anni '80 ed è destinato a civili abitazioni, ad eccezione di alcuni locali terranei che hanno destinazione commerciale, a depositi o negozi (foto 1). I primi due piani ed il lastrico solare sono serviti da una scala che è posta sul lato destro al termine dell'androne coperto (foto 2). Sono presenti due abitazioni per piano, per complessivi sei appartamenti, e due locali (deposito e negozio) che prospettano su strada ai civici n. 45 e n. 47 (allegato 8.5 foto 1-2).

Il cancello in ferro, al civico n. 43 della via Spanò, immette in un vialetto comune, carrabile, alla cui destra è posto il portone di ingresso del fabbricato e che conduce ad un'area più ampia parzialmente coperta da tettoia ed utilizzata come parcheggio (foto 3,4,5,6).

Tale area scoperta, insieme al lastrico solare, è di proprietà ed uso comune ed indivisibile ai condomini del fabbricato, come si evince nell'atto di divisione per notaio Altiero (allegato 3.1) e nel Regolamento di Condominio all'art.2 (allegato A).

L'edificio, in mediocre stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione ed è dotato di amministrazione condominiale; non è presente servizio di portineria.

Superati i primi gradini dopo il portone, l'immobile ha accesso dalla seconda porta sulla sinistra all'interno n.1 (foto 7).

LOTTO UNICO – Appartamento piano terra

Tipologia del bene: abitazione di tipo civile avente unico ingresso, con porta sul ballatoio al piano terreno, int.1, composta da tre locali (soggiorno e due camere da letto) oltre cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi, di cui uno non condonato, con altezza di interpiano pari ca. m 2,95.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Spanò n. 43, piano T, scala U, int. 1;

Dati catastali: C.F. del Comune di Napoli via Spanò n. 43, piano T, SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, cat. A/2 vani 5,5, cl.7, r.c. € 653,32; sup.cat. tot. mq 102, escluse aree scoperte mq 100;

Confini: androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune;

Superficie: superficie commerciale pari a ca. mq 104,65; superficie utile coperta pari a ca. mq 87,30.



Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti

- soggiorno ca. mq 23,60
- cucina ca. mq 15,45
- letto 1 ca. mq 15,55
- letto 2 ca. mq 12,50
- bagno ca. mq 5,35
- ripostiglio ca. mq 3,90
- disimpegno ca. mq 10,95
- balcone 1 ca. mq 5,85
- balcone 2 ca. mq 1,95 (non condonato)

Descrizione appartamento:

L'immobile presenta un unico ingresso, posto alla sinistra dell'androne condominiale dopo aver superato pochi gradini, e gode di doppia esposizione, ad Ovest sul vialetto condominiale e a Nord sullo spazio più ampio retrostante utilizzato per la sosta delle vetture.

La porta, in ferro con sopraluce in vetro (foto 7), immette in un soggiorno di ca. mq 23,60 (foto 8,9,10), dal quale si accede, attraversando un varco con motivo ad arco, al disimpegno di ca. mq 10,95 (foto 11, 12) che serve i vari locali dell'appartamento.

Con affaccio sul vialetto condominiale e orientamento ad Ovest, oltre il soggiorno, sono disposti la cucina, abitabile, di ca. mq 15,45 (foto 15,16), il bagno con vasca di ca. mq 5,35 (foto 17, 18) e la prima camera da letto, di ca. mq 15,55, con balcone di ca. mq 1,95. Con affaccio sul piazzale adibito a parcheggio e orientamento a Nord, è disposta la seconda camera da letto di ca. mq 12,50, con balcone antistante di ca. mq 5,85, attrezzato con un armadio in alluminio bianco (foto 23,24); è presente inoltre un ripostiglio di ca. mq 3,90 (foto 14). L'altezza interna rilevata è pari a ca. m 2,95.

Si fa rilevare che il balcone sul vialetto comune non è condonato e che in origine la camera da letto ad esso prospiciente aveva una finestra al posto dell'attuale porta; sul balcone con affaccio a Nord, era previsto un raccordo di pochi gradini con lo spazio comune, attualmente interrotto dall'armadio in alluminio e dalla realizzazione di una ringhiera lungo l'intero perimetro.

Lo stato di manutenzione è discreto, ed è da riferire alla ristrutturazione effettuata circa dieci anni fa; le finiture di tipo ordinario (pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, pareti tinteggiate con pittura lavabile). La fornitura del gas avviene mediante gas metano, che alimenta l'impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia posta fuori al balcone della prima camera da letto e con termosifoni in alluminio. E' presente una unità del tipo *split* per l'aria condizionata nella seconda stanza da letto.

Gli impianti elettrico ed idrico sembrano riferibili allo scorso alla decennio, ma non sono state esibite certificazioni e appaiono da aggiornare.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con persiane esterne in ferro di colore marrone.

Le porte interne sono impiallacciate in legno, del tipo noce, con inserti in vetro.



Gli ambienti della casa sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti sono tinteggiate di colore chiaro e solo nella cucina e nel bagno presentano un rivestimento in piastrelle quasi per l'intera altezza.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono sufficienti nonostante l'immobile sia posto al piano terreno, essendo doppiamente esposto e con affaccio su un'area scoperta cortilizia. La fornitura dell'acqua è comune; la quota ordinaria del condominio è di ca. € 30,00 al mese.

QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

La scrivente ha acquisito visure storiche per soggetto, visure catastali storiche per immobile C.T. e C.F. e visura planimetrica catastale presentata in data 29.07.2010 (allegato 5).

• La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il 09.06.2021 (allegato 2) risale all'atto di compravendita per notaio Alfredo Arbore di Forio del 23.09.1980 rep. n. 10851 racc. 5713 (allegato 3.2), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.10.1980 ai nn. 17852/113649 con cui il terreno, sul quale fu edificato senza titolo edilizio il fabbricato di cui il bene pignorato è parte, pervenne in parti uguali fra loro a

_____ nata a _____ coniugata in comunione dei beni con _____
 _____, nato a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____, coniugata in
 comunione dei beni con _____, nato a _____ il _____ (in atto successivo per notaio
 Alterio in 08.11.1945), e _____ nata a _____ il _____ celibe, per acquisto da
 _____ nato a _____ il _____ al quale era pervenuto per acquisto da
 _____ con atto per notaio Pietro Pirolo in data 08.01.1963.

Su tale fondo fu dunque successivamente edificato un fabbricato a due piani, oltre terraneo, e gli immobili facenti parte del fabbricato alla via Spanò n. 43, nonché i locali terranei ai civici nn. 45,47 e 49, in comproprietà, in comune e pro indiviso, per la quota di 2/6 ai coniugi _____ e _____ per la quota di 2/6 a _____ e _____, e per la quota indivisa di 2/6 a _____ celibe, furono divisi e attribuiti in comune accordo e con il consenso dei condividenti con atto di divisione per notaio Roberto Alterio del 26.03.2007 rep. n. 3286 racc. n. 1715 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258/7634, acquisito dalla scrivente (allegato 3.1).

Il bene pignorato distinto dall'int. 1 fu attribuito alla debitrice _____, nata a _____ il _____ insieme agli altri immobili al piano terreno.

Quanto alla storia catastale del bene, dalle visure e dalla documentazioni acquisite, si individuano le seguenti variazioni intervenute nel tempo a partire dall'atto originario sino all'attualità (allegati 2, 3, 5):

X



-dal 14.07.1982 al 06.07.2006 Immobile predecessore DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO-COSTITUZIONE protocollo anno 1982 numero 5089 cat. A/e) partita 1021697 VIA PRIVATA SPANÒ SCALA UNICA , costituzione del 14.07.1982 in atti dal 30.06.1987 (n. 5.89/1982)

- dal 06.07.2006 Immobile attuale Comune di NAPOLI Sez. Urb. SEC Foglio 6 Particella 723 Subalterno 4 VIA GIUSEPPE SPANÒ n. 43 Interno 1 Piano T

- dal 06.07.2006 al 10.07.2006 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Comune di NAPOLI Sez. Urb. SEC Foglio 6 Particella 723 Subalterno 4 Categoria A/c), Consistenza vani - variazione modifica identificativo (n.35846.1/2006)

- dal 10.07.2006 al 22.07.2006 VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36220.1/2006) - Comune di NAPOLI Sez. Urb. SEC Foglio 6 Particella 723 Subalterno 4 Rendita: € 482,89 Zona censuaria 4 Categoria A/3d), Classe 3, Consistenza 5,5 vani

- dal 22.05.2007 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 22833.1/2007) Comune di NAPOLI Sez. Urb. SEC Foglio 6 Particella 723 Subalterno 4 Rendita: € 653,32 Zona censuaria 4 Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 5,5 vani.

Dalle visure effettuate presso il C.T., si evince che la particella 723 al foglio 9, identificata come ente urbano di mq 456, in cui ricade il bene pignorato, nasce in data 07.06.2006 dalla soppressione della particella 165, a sua volta generata in data 08.01.1963 dal frazionamento della particella 81.

Rispondenza formale dei dati del pignoramento con risultanze catastali: la sottoscritta ha verificato la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, che risultano le stesse anche del titolo originario di proprietà; negli atti di parte creditrice non sono indicati i confini dell'immobile pignorato.

Difformità tra situazione reale e planimetria catastale: la planimetria catastale attuale, presentata il 10.07.2006, configura un bene sostanzialmente conforme rispetto allo stato reale dei luoghi.

Si segnala solo l'interruzione del passaggio, mediante l'apposizione di una ringhiera, che dal balcone consentiva la diretta comunicazione all'area cortilizia esterna attraverso il raccordo in quota con pochi gradini.

Le difformità rilevate sono state rappresentate nel grafico opportunamente redatto dalla scrivente (allegati 8.3) e sono da riferire, come dichiarato in sede di accesso (allegato 1), agli interventi di ristrutturazione effettuati circa 10 anni fa senza titolo autorizzativo. Inoltre nella planimetria catastale è rappresentato il secondo balcone, prospiciente il vialetto comune, non oggetto di condono.

Si ritiene necessario effettuare l'aggiornamento catastale con procedura Do.C.Fa, per il quale si stima una spesa pari a ca. € 250,00, in seguito agli interventi necessari per la conformità edilizia.



QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: abitazione di tipo civile sita in Napoli alla via Spanò n. 43 – 80144 Napoli, piano terreno, int. 1, composta da soggiorno, due camere, bagno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, oltre due balconi, di cui uno non condonato, avente doppia esposizione Nord/Ovest, identificato presso il C.F. del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, z.c. 4, cat. A/3, vani 5,5, cl.3, r.c. € 653,32, sup.cat. tot. mq 102, escluse aree scoperte mq 100,00; confinante con androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune. La superficie commerciale risulta pari a ca. mq 104,65, la superficie utile pari a ca. mq 87,30 e l'altezza interna pari a ca. mq 2,95.

QUESITO n. 5: passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Sulla base della certificazioni ipocatastali presenti in atti (allegato 2) e dei titoli attestanti la proprietà della debitrice (allegati 2,3), in relazione al bene pignorato si riportano i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita per notaio Alfredo Arbore di Forio del 23.09.1980 rep. n. 10851 racc. 5713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.10.1980 ai nn. 17852/113649 con cui il terreno, sul quale successivamente fu costruito il fabbricato di cui il bene pignorato è parte, pervenne in parti uguali fra loro a _____, nata a _____ il _____ nata a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, celibe, per acquisto da _____ nato a _____ il _____
- Atto di divisione per notaio Roberto Alterio del 26.03.2007 rep. n. 3286 racc. n. 1715 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258/7634 con cui gli immobili facenti parte del fabbricato alla via Spanò n. 43, nonché i locali terranei ai civici nn. 45,47 e 49, in comproprietà, in comune e pro indiviso, per la quota di 2/6 ai coniugi _____ e _____, per la quota di 2/6 a _____ e _____, e per la quota indivisa di 2/6 a _____ celibe, furono divisi e attribuiti in comune accordo tra i condidenti
- Il bene pignorato distinto dall'int. 1. fu attribuito alla debitrice _____, nata a _____ il _____, insieme agli altri immobili al piano terreno.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In relazione alla regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico con riferimento all'art.172 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8,9, l'esperto ha verificato quanto segue.

Il compendio pignorato si trova al piano terreno del fabbricato, con scala unica, a destinazione residenziale, con struttura portante in cemento armato riferibile, per tecnica costruttiva e caratteri edilizi, agli anni '80.

La sottoscritta ha proceduto a richiedere al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli l'eventuale titolo abilitativo (allegato 7.7), ricevendo riscontro negativo in data 20.02.2023 sia per quanto riguarda le pratiche edilizie dal 1995 e di agibilità dal 1975 (allegato 7.8).



Si fa presente inoltre che l'archivio del Comune di Napoli risulta da tempo in fase di riorganizzazione per cui non risultano possibile effettuare la ricerca cartacea riferibile ai periodi antecedenti a quelli indicati nella certificazione rilasciata dalla S.U.E.

Dall'archivio del Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, in riferimento alle richieste avanzate (allegato 7.1, 7.3), risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. 11436/1/86 intestata a di cui se ne allega copia (allegato 7.2), per abusi realizzati nell' unità immobiliare alla via Giuseppe Spanò n. 43 piano terra int. 1; non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato 7.4).

A seguito delle verifica di conformità della pratica delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte da con la riconsegna del modello prot. 14789 del 27.05.2008 *barcode*

211513, con riferimento alla domanda di condono 11436/1986 presentata ai sensi della legge 47/1985, fu rilasciato provvedimento di condono edilizio con disposizione n. 18802 in data 16.09.2009 per gli abusi siti in via Spanò 47 49- 45B/45 – SEC FG. 6 P.723 SUB 2,3,4,5.

Per quanto su esposto, si può affermare che l'edificazione del fabbricato sia avvenuta in epoca antecedente al 1986, senza titolo edilizio; per l'intero fabbricato fu presentata pratica di condono 11436/1986 assentita con disposizione n. 18802 del 16.09.2009 e, ai fini della verifica della conformità edilizia ed urbanistica, procedere al raffronto tra la consistenza attuale del bene e lo stato condonato ed esaminare le difformità riscontrate in base alle prescrizioni pianificatorie e ai titoli di provenienza.

Come dichiarato dalla debitrice, l'appartamento è parte di un condominio amministrato dal dott. (), al quale la scrivente ha richiesto le informazioni inerenti il condominio con pec del 13.02.2023, e sollecito del 03.03.2023 (allegato 4.4), senza ottenere riscontro. Secondo quanto dichiarato dalla debitrice, e come relazionato dalla custode in data 09.02.2023, l'utenza idrica è ancora intestata al padre, ' il contatore è unico e serve tutti gli immobili presenti nello stabile, mentre le utenze di luce e gas, a lei intestate, sono relative al solo appartamento. La quota condominiale ordinaria ammonta a ca. € 30,00 al mese e non ci sono insoluti condominiali né spese straordinarie già deliberate.

La scrivente ha provveduto ad acquisire il Regolamento di Condominio dal notaio Roberto Alterio in quanto regolarmente allegato al titolo di proprietà (allegato A) dal quale si possono evincere le disposizioni generali nonché le tabelle condominiali; da esse risulta che per la ripartizione delle spese sono da riferire i millesimi 140,40 in Tabella A per proprietà generale, 158,02 in Tabella A/1 per proprietà separata, 132,105 in Tabella B e 105,485 in Tabella B1 per scale, 260,77 per pluviale 1 e 278,70 per pluviale 3 in Tabella C, 278,70 per fecale in Tabella D.

La scrivente ha verificato che la destinazione residenziale è compatibile con gli strumenti urbanistici e nello specifico, in base agli strumenti urbanistici vigenti (allegato 6) , il bene:



- rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb- espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, per la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata in area stabile – vincoli geomorfologici Tav. 12;
- non rientra nella tavola vincoli paesaggistici dal Dlgs. N. 42/2004 parte terza, nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e Posillipo (Dm. 14.12.1995), del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004);
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliaire del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Con documentazione rilasciata il 21.02.2023 (allegato 7.6), la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli ha certificato che il bene non rientra nel perimetro nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 parte Terza, e che per esso non sono stati emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n.42 parte Seconda (Beni Culturali). Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme di attuazione della Variante del Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004.

Pertanto è possibile affermare che:

- il bene è stato costruito in epoca ante 1985 senza titolo edilizio (allegato 3.1);
- per gli abusi inerenti l'intero fabbricato è stata presentata istanza di condono 11436/1986 (allegato 7.2);
- con disposizione n. 18802 del 16.09.2009 è stato rilasciato il provvedimento di condono (allegato 7.2);
- esaminati gli atti ed effettuati i rilievi sul bene pignorato, dal confronto tra lo stato rilevato (allegato 8.2) e lo stato per cui è stato richiesto il condono (allegato 8.3), si è riscontrata una variazione della distribuzione interna, mediante la demolizione del tramezzo tra soggiorno e corridoio, e una difformità inerente la realizzazione di un balcone di ca. mq 1.85, con aumento di superficie e modifica del prospetto sul vialetto carrabile di proprietà comune, trasformando l'originaria finestra in porta;
- tale opera è stata realizzata su area comune, per la quale nel Regolamento di Condominio è fatto espresso divieto di edificazione, scavo, modifica delle parti comuni, dei diritti e delle destinazioni (allegato A).

La scrivente, pertanto, esaminate le norme urbanistiche, non esclude la possibilità di poter sanare le difformità descritte con la presentazione di una pratica di permesso a costruire art. 36, con ad oggetto la modifica di prospetto interno e l'aumento di superficie, in area e edificio non sottoposti a vincolo.



arch. CAROLINA CIGALA

via Generale Orsini n.42 80132 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

A tal fine dovranno comunque essere acquisiti sia l'approvazione strutturale per opere minori dal Genio Civile che l'assenso del Condominio, con unanime delibera dell'assemblea convalidata e firmata da tutte le parti, alla cessione di spazio comune all'uso privato.

In alternativa, procedersi alla demolizione del balconcino abusivamente realizzato con pratica SCIA e ripristino del prospetto, rappresentandosi che risulta realizzato in prossimità della svolta del vialetto carrabile, lì dove era previsto un arretramento del fronte del fabbricato.

Per quanto sinora esposto, la scrivente ritiene opportuno, al fine di non determinare aggravii di tempo e di costi alla procedura, procedere direttamente alla regolarizzazione dello stato urbanistico e catastale con pratica S.C.I.A, a firma di tecnico abilitato, con la demolizione degli abusi ed il ripristino dello stato condonato, per quindi procedersi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, per un costo complessivo pari a ca. € 8.000,00 (euro ottomila).

QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

La debitrice _____ abita nell'immobile pignorato sin dal 06.08.2009, così come risulta dai certificati di residenza (allegati 4.2, 4.3).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile in atti per notaio Giulia Messina Vitrano (allegato 2) nonché dalla ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile (allegato 5.4), si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricadenti sull'immobile:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE NN. 25293/4918 del 28.09.2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2010 numero di repertorio 27470/13075 notaio FERRARA sede Napoli a favore di

_____ c.f. _____ domicilio ipotecario
 eletto _____ contro _____, nata in _____ il _____ (c.f. _____)
) _____) Proprietà 1/1;

TRASCRIZIONE NN. 16835/12170 del 03.06.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.05.2021 numero di repertorio 553 a favore _____ sede _____ c.f.

_____ contro _____ nata in _____ il _____ (c.f. _____)
 Proprietà 1/1.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Le spese relative alle difformità da regolarizzare sono state computate con specifiche voci.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il fabbricato in oggetto non insiste su area demaniale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non esistono pesi o oneri di alcun tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

La scrivente non avendo avuto riscontro alle richieste formulate all'amministratore di condominio (allegato 4.4), si limita a riportare quanto dichiarato dalla debitrice.

Secondo quanto riferito in sede di accesso (allegato 1)

-l'utenza idrica è ancora intestata al padre, _____ con contatore unico per i sei appartamenti e i due locali su strada;

-l'acqua è dunque fornitura comune agli immobili del fabbricato;

-le utenze di luce e gas servono, invece, il solo appartamento staggito e sono intestate alla sig.ra _____ ;

- non è presente servizio di portineria alla dipendenza del condominio;

- la quota condominiale ordinaria ammonta a ca. € 30,00 mensili;

- non vi sono morosità sino alla data del 13.10.2022, per oneri condominiali ordinari nè spese straordinarie approvate.

Per ulteriori informazioni, la scrivente ha acquisito il Regolamento di Condominio dello stabile (allegato A).

QUESITO n. 12: valutazione dei beni.

La sottoscritta, prima di determinare il valore degli immobili, 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. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

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

Fondamentalmente 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.



arch. CAROLINA CIGALA

via Generale Orsini n.42 80132 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: elittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

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, consentono 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 a beni assimilabili all'oggetto della stima, che sono stati ricavati direttamente dal mercato in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato dell'immobile, dall'uso, dalla zona in cui ricade 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 quello da stimare, in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi e in condizioni normali di conservazione.

Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2022-2° semestre zona E46, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, 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 medio - massimo pari ad € 1.600/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

La superficie commerciale, al netto del balcone abusivo, risulta pari a ca. mq 104,65,

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/Secondigliano (Zona nuova)

Codice di zona: E46

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Abitazione civile

Valore mercato massimo: € 1.250/mq

Valore mercato minimo: € 1.900/mq

Destinazione: Residenziale

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero da vincoli ed oneri risulta pari a:

LOTTO UNICO: V1 = € 167.500,00 (euro centosessantasettemilacinquecento/00)

(€ 1.600/mq x mq 104,65) = € 167.440,00 che arrotondato per eccesso è pari a € 167.500,00

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano a seconda delle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in 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 semicentrale del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo.

Il palazzo è in mediocri condizioni di manutenzione, è dotato di amministrazione condominiale, non è servito da ascensore, l'immobile è posto al piano terra; è possibile accedere nell'area cortilizia con l'autovettura;

- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: l'appartamento posto al piano terra, gode di sufficienti condizioni di luminosità, avendo doppia esposizione Nord/Ovest;

- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, riferibili alla ristrutturazione effettuata circa 10 anni fa;

- 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 risulta nella disponibilità della debitrice.

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 sub 62	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,32
- 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% = 0,89

Pertanto i valori commerciali effettivi degli immobili, rapportati alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sono dati dal prodotto dei valori commerciali per il coefficiente K%=89 detrattivo in ragione alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale effettivo immobile sub 4:

Vce= (€ € 167.500,00 x 0,89) = € 149.075,00 che approssimato per eccesso è pari a € 149.100,00 (euro centoquarantanovemilacento/00).

Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Da tale valore dovranno poi essere detratti i costi previsti per la regolarizzazione dell'immobile ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, dell'aggiornamento catastale, della redazione dell'attestato di prestazione energetica e quelli inerenti le demolizioni ed il ripristino dello stato dei luoghi, per un totale pari ad € 8.000,00.



- Si ribadisce che gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

VALUTAZIONE DEI BENI - VALORE DI MERCATO degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Sulla scorta di quanto ulteriormente esposto in relazione alla definizione delle pratiche per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia ricadenti sul bene, il valore della piena proprietà dovrà essere ulteriormente ridotto ai fini di comprendere le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dello stesso, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna del 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi: nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; nei tempi di definizione delle pratiche edilizie; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto del 10%:

LOTTO UNICO: $V_{asta} = V_c - 10\% V = € 149.100,00 - € 14.910,00 = € 134.190,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).

Pertanto il valore del lotto si stima pari ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore del LOTTO UNICO oggetto di pignoramento della seguente procedura è pari ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00), al netto delle spese per la definizione della pratica di conformità urbanistica e catastale, dei costi delle opere di demolizione degli abusi non sanabili e di ripristino dello stato dei luoghi, del successivo aggiornamento catastale e del certificato di prestazione energetica che si stimano complessivamente pari a ca. € 8.000,00 (euro ottomila/00).



QUESITO n. 13: quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO n. 14: certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe; precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli atti, la debitrice] nata in il (c.f. risulta celibe (allegati 2,3, 4).

La scrivente ha acquisito certificati di residenza rilasciati dall'ufficio anagrafe di Napoli dal quale risulta che la debitrice risiede nell'immobile pignorato (allegato 4.2, 4.3).

SEZIONE B: prescrizioni operative per l'esperto stimatore

La scrivente:

- ha redatto risposta separata a ciascun quesito formulato dal Giudice;
- ha provveduto ad informare il creditore e la debitrice eseguita del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni;
- ha redatto la stima per il LOTTO UNICO nella parte descrittiva della relazione e nel compendio grafico allegato;
- ha allegato alla relazione di stima fotografie esterne ed interne del bene, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e le visure catastali attuali e storiche, e la documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti;
- ha depositato, in data 18.06.2023 telematicamente la relazione completa di fotografie, planimetrie e/o fogli di mappa scannerizzati, ha allegato in formato PDF tutti gli allegati alla relazione, di cui il seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 13.10.2022

2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio Giulia MESSINA VITRANO in Corleone, 09.06.2021

3. TITOLI DI PROPRIETÀ

3.1. ATTO DI DIVISIONE per notaio Roberto ALTIERO in Napoli Rep. 3286 Racc. 1715 del 26.03.2007
Trascritto a Napoli 1 ai nn. 16258/7734 del 13.04.2007

3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Alfredo ALBORE in Forio del 23.09.1980 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 17852/13649 del 06.10.1980

4. CERTIFICATI E DOCUMENTI

- 4.1. Certificato di stato di famiglia con relazione di parentela, 13.02.2023
- 4.2. Certificato di residenza, 13.02.2023
- 4.3. Certificato di stato di famiglia anagrafica 13.02.2023

XX



arch. CAROLINA CIGALA

via Generale Orsini n.42 80132 Napoli, tel. 339.659.59.90 e-mail: eliffica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

- 4.4. Richiesta amministratore di condominio, 13.02.2023 e 03.03.2023

5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

- 5.1. Visura storica per immobile – C.F., 08.10.2022
- 5.2. Visura planimetrica sub 4 del 10.07.2006, 08.10.2022
- 5.3. Estratto di mappa, 03.03.2023
- 5.4. Ispezione ipotecaria per Immobile, 03.03.2023
- 5.5. Visura storica per immobile – C.T., 09.06.2033

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, PG 2023/139366 del 17.02.2023

7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI

- 7.1. Richiesta Ufficio Condono, 13.02.2023
- 7.2. Certificato Ufficio Condono PG/2023/0162409, 24.02.2023
- 7.3. Richiesta Ufficio Antiabusivismo, 13.02.2023
- 7.4. Certificato Ufficio Antiabusivismo prot. 149832, 21.02.2023
- 7.5. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 13.02.2023
- 7.6. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 2754-P, 21.02.2023
- 7.7. Richiesta SUE, 13.02.2023
- 7.8. Certificato SUE prot. 147636, 20.02.2023

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
- 8.2. Planimetrie di rilievo 18.09.2020 con indicazione delle quote e delle superfici
- 8.3. Confronto planimetria di rilievo del 13.10.2022 la planimetria catastale del 10.07.2006 e la planimetria allegata alla pratica di condono di condono pc 11436/1/86
- 8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-24

ALLEGATO A – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

- ha inviato, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia alle parti e al custode;
- dichiara che nel corso delle operazioni peritali non si sono verificati impedimenti;
- dichiara la propria disponibilità a comparire all'udienza fissata al 17.10.2023 ore 11.30 per eventuali chiarimenti;
- ha redatto in maniera analitica istanza di liquidazione del compenso.



arch. CAROLINA CIGALA

via Generale Orsini n.42 80132 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: eliffica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

SEZIONE C: prescrizioni per il deposito telematico

La scrivente ha eseguito il deposito telematico dei propri atti secondo le prescrizioni indicate nel conferimento dell'incarico.

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

Con osservanza

Napoli, 18 giugno 2023

Arch. Carolina Cigala

