



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE

GIUDICE ESECUZIONE: federica D'Auria

Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 551-2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136 Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 -
e-mail:mirellaventrone@libero.it C.F.:VNT/MLL69T681234W - P.IVA 06156291210*



INDICE

1.	PREMESSA.....	pag. 2
2.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	pag. 3
3.	QUESITI.....	.pag. 6
4.	OPERAZIONI PERITALI.....	.pag. 7
5.	RELAZIONE.....	pag. 11
a)	QUESITO – completezza documentazione depositata ex art. 657 c.p.c.....	.pag. 12
b)	QUESITO – identificazione dei beni.....	.pag. 12
c)	QUESITO – Individuazione dei lottipag. 29
d)	QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 24
e)	QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennalepag. 30
f)	QUESITO – Regolarità urbanistica.....	pag. 30
g)	QUESITO- Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio – Difformità.....	pag. 30
h)	QUESITO – Condonabilità degli abusi.....pag. 15
i)	QUESITO – Stato di agibilità.....pag. 15
j)	QUESITO – Stato possesso	pag. 31
k)	QUESITO – Suolo demaniale	pag. 33
l)	QUESITO – Usi civicipag. 33
m)	QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 32
n)	QUESITO - Spese di natura condominiale.....	pag. 33
o)	QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 39
p)	QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 39
q)	QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 39
r)	QUESITO- Controllo esistenza di altre procedure esecutive	
	ALLEGATIpag. 41



1. PREMESSA

Con ordinanza del 14-03-2023, il Giudice dell'Esecuzione Stanzone nominava la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Napoli alla Via Orazio 136 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°6423, C.T.U. nella causa in epigrafe. Il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 05-12-2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica. La procedura di espropriazione n. 551-2022 R.G.E. è stata promossa da:

rappresentata e difesa dall'avvocato

contro

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del presente elaborato al creditore procedente _____ rappresentato e difeso dallo studio _____ e a _____, proprietari dell'immobile in oggetto della presente relazione di consulenza tecnica..

Si ricorda che entro 15 giorni dalla prossima udienza, è possibile far pervenire presso lo studio della sottoscritta arch. Mirella Ventrone, via Orazio 136 Napoli, e-mail Mirellaventrone@libero.it, e mirellaventrone@archiworldpec.it, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica

La sottoscritta, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle 'linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti



tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero' - G.U. n.178 del 31 Luglio 2008.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO SITO in Napoli, via Tosca n.27(catastalmente n.5)

- 1) **VERBALI OPERAZIONI PERITALI;**
- 2) **DOCUMENTAZIONE CATASTALE e IPOTECARIA:**
- 3) **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:**

Documentazione rilasciata dall'ufficio condono del comune di Napoli riguardante la legittimità dell'immobile (condono edilizio)

destinazione urbanistica comune Napoli (documentazione rilavata dal portale multicanale dalla sezione urbanistica del comune di Napoli)

Certificato vincoli Soprintendenza ai beni culturali per la città di Napoli

Certificato usi civici

Documentazione dell'ufficio condono riguardante i decreti di abbattimento sull'immobile e attestante i passaggi di proprietà del terreno ai fini dell'accertamento dell'abusivismo edilizio

Certificato comune Napoli di assenza pratiche edilizie successive al condono

- 4) **DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA:**

Atto di compravendita a cura del notaio Carpentieri del 14-06-2007

Atto di compravendita a cura del notaio Mazzocca del 06-02-1970

Estratto di matrimonio eseguito

Certificato residenza eseguito

- 5) **ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;**
- 6) **ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.**



4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 20-05-2023 (accesso presso l'immobile pignorato)

1. La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli, via Tosca n.27. L'immobile pignorato si presentava come un compendio costituito da un edificio prefabbricato indipendente composto da n.1 unità abitativa distribuita su n.1 livello con area cortilizia circostante. Alla presenza del soggetto esecutato si accedeva ai cespiti pignorati insieme al custode nominato avv. Paolo Ambron. In sede di accesso la sottoscritta verificava che il cespite non era conforme a quanto rilevato dalla planimetria catastale per un aumento di volume sul cortile circostante il fabbricato. La scrivente eseguiva rilievo metrico, fotografico, ed annotava su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dei cespiti in questione. La sottoscritta, verificava che l'immobile era abitato dal soggetto esecutato .

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

La scrivente ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, lo stralcio del foglio di mappa fabbricati, l'elaborato planimetrico dell'immobile pignorato, la visura storica e la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 07-11-2023 presso l'archivio notarile di Napoli, viene acquisita copia dei seguenti titoli:

Atto di compravendita a cura del notaio Carpentieri Antonio del 14-06-2007

Atto di compravendita a cura del notaio Mazzocca Mario del 06-02-1970

Presso l'agenzia delle entrate di Napoli e provincia, è stata acquisita l'ispezione telematica ipotecaria con l'elenco delle formalità relative agli immobili pignorati

4.5 INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO - UFF.TECNICO



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli viene richiesta copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa agli immobili di pignoramento.

La scrivente ha rinvenuto copia delle pratiche di condono relative al cespite pignorato con i rispettivi grafici di progetto. Inoltre, dalla documentazione pervenuta risulta:

- Certificazione assenza pratiche di DIA/SCIA sull'immobile pignorato
- Certificati usi civici (attestati dall'ufficio regione Campania)
- Stralcio di PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Zonizzazione, vincoli, Classificazione urbanistica del centro storico

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI(NA) – ANAGRAFE- STATO CIVILE

Presso il Comune di Castel volturmo viene acquisita la seguente documentazione (relativa al debitore):

- Estratto dell'Atto di Matrimonio del soggetto esecutato
- Certificati di residenza storico, stato civile.

4.7 INDAGINI PRESSO LA SOPRINTENDENZA DEL COMUNE E DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

La scrivente ha fatto richiesta e ricevuta documentazione presso la Soprintendenza dei beni artistici ed architettonici di Napoli che attesta l'esistenza dei vincoli paesaggistici sul bene pignorato

PREMESSA ALLA RELAZIONE PERITALE

è proprietaria unica del seguente immobile:

- *Comune di Napoli (loc. Pianura, via Tosca n.25, catastalmente edificio D, piano terra, n.5) per la quota di 1/1 di un edificio indipendente composto da un unico livello + corte circostante. In sede di sopralluogo il civico risultava essere n.27*

L'immobile pignorato è così catastalmente identificato:



NAPOLI: Foglio n.10, particella n.68, sub. 14, Sez. urb. PIA, cat. A/3 , classe n.2, consistenza di 5 vani, sup. catast. 99,00mq., rendita euro 542,28. Via Tosca n.5, edificio D, piano terra

In data del 31-11-2022 la _____ ha eseguito
pignoramento sul bene elencato

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato sito in Napoli alla via Tosca n.27, edificio D, piano terra., quartiere Pianura. Il compendio è composto da un fabbricato indipendente di n.1 livello fuori terra circondato da uno spazio cortilizio. In sede di accesso si è verificato lo stato dei luoghi e si è proceduto al rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'edificio.

La documentazione pervenuta alla sottoscritta riguardante il cespite pignorato è la seguente:

- Gli atti di provenienza che certificano il ventennio e che garantiscono la proprietà all'esecutata sono l'Atto di compravendita a cura del notaio Carpentieri Antonio del 14-06-2007 e l'atto di compravendita a cura del notaio Mazzocca del 06-02-1970
- Che in atto di compravendita stipulato il 14-06-2007 a cura del notaio Antonio Carpentieri risulta che per l'immobile oggetto di compravendita è stata fatta richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 794/1994 n.**26033/95 del 28-02-1995** e che è stata pagata l'intera oblazione per lire 2.000.000 così come gli oneri concessori per la cifra complessiva di euro 2.150,00.
- Che tale richiesta di concessione in sanatoria protocollata ai numeri suddetti non risulta pervenuta alla sottoscritta
- Che invece è pervenuta alla scrivente la certificazione fatta dall'ufficio tecnico del condono edilizio del comune di Napoli dove si attesta che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in assenza di licenza edilizia ma per il quale è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n. **14401/95** intestata alla _____ (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata alla Via Tosca n° 27 (ex Via Montagna Spaccata n° 280). Nel fascicolo risulta solo il bollettino di pagamento di lire 2.000.000 così come indicato nell'atto del notaio Carpentieri. Nell'istanza presentata non vengono esplicitati i dati catastali del cespite
- Che in data del 30-12-2019 è stata integrata da _____ la domanda di procedura semplificata a completamento della domanda di condono n.14401/95. In tale modello vengono specificati i riferimenti catastali del cespite oggetto di condono che



coincidono con quelli oggetto pignoramento. Alla richiesta risulta allegato un bollettino di pagamento di euro 344,20 per i diritti di segreteria. In tale domanda non sono allegati i bollettini di pagamento per euro 6.026,68 + 1376,80 così come autodeterminati nella richiesta di condono. Non sono pervenuti allegati grafici all'istanza e allo stato attuale la suddetta domanda non risulta evasa

- Che dal civico n.27 (ex 280) di via Montagna spaccata si apre un accesso dal quale si raggiungono più cespiti costruiti in tempi diversi tutti giacenti sul terreno di sedime acquistato da _____ nell'atto di compravendita del 06-02-1970 a cura del notaio Mazzocca.
- Che ai danni di _____ è stata emessa condanna per il reato di costruzione abusiva di un non definito cespite in via Montagna Spaccata n.280 e per il quale è stato emesso decreto di abbattimento in data del 08-10-1998 (sentenza n.1697/93, R.G. 6046). La documentazione non riporta i riferimenti catastali dell'immobile oggetto di abbattimento ma descrive l'immobile composto da due livelli e piano seminterrato.
- Che in data del 28-06-2001, prot. N.1844, il comune di Napoli rilascia un certificato in cui, tra le altre, è presente anche la richiesta di condono effettuata da _____ per l'immobile oggetto di pignoramento. Tale certificato riporta come richiedenti _____. Nello stesso documento l'ufficio tecnico si riservava di riscontrare quanto costruito rispetto a quanto presente nella richiesta di condono.
- Si specifica che è presente nei fascicoli del comune un decreto riportante data del 09-02-1994, fatto a seguito di sentenza n.2592 del 10-06-1992, nel quale lo stesso comune di Napoli emanava decreto di abbattimento per un ulteriore manufatto in corso di costruzione contro _____. Tale edificio veniva identificato sulle particelle n.70/68/69 ma non viene specificato il sub. Nella descrizione si legge che tale costruzione presentava accesso da via Montagna spaccata n.280.

A seguito della disamina di tutta la documentazione acquisita, in considerazione che sono trascorsi più di 20 anni di inottemperanza del comune, ed in mancanza di esito della richiesta di condono in sanatoria presentata nel 2019, la scrivente di reputa di valutare l'immobile in base al valore d'uso per la durata prossima di 10 anni circa

La scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale distinguendo un unico lotto che per sua natura e tipologia non può essere stimato e venduto separatamente.



Si procede alla stima del lotto unico.

Il lotto oggetto di valutazione comprende un unico fabbricato indipendente su n.1 livello fuori terra e la planimetria dello stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato dai grafici allegati al catasto fabbricati. Le difformità sono rappresentate da un aumento di volume non autorizzato nello spazio antistante adibito a cortile. Non si è ritenuto possibile legittimare gli aumenti di volume ma è stata fatta la decurtazione al valore stimato prevedendo le spese per il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale.

La scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale considerando un unico lotto . Per l'unità immobiliare è stato calcolato il valore di mercato applicando il coefficiente riduttivo dello **0,10**. La riduzione del **10%** è stata necessaria al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

LOTTO UNICO

RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da :

1 L'immobile pignorato sito in Napoli alla via Tosca n.27, edificio D, piano terra., quartiere Pianura. Il compendio è composto da un edificio prefabbricato indipendente di n.1 livello fuori terra circondato da uno spazio cortilizio. In sede di accesso si è verificato lo stato dei luoghi e si è proceduto al rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'edificio. L'immobile è composta da: ingresso, soggiorno, n.3 camere , cucina, n.2 bagni, ripostiglio e cortile pertinenziale.

L'immobile pignorato è così catastalmente identificato:

NAPOLI: Foglio n.10, particella n.68, sub. 14, Sez. urb. PIA, cat. A/3 , classe n.2, consistenza di 5 vani, sup. catast. 99,00mq., rendita euro 542,28. Via Tosca n.5, edificio D, piano terra.



La sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito riportati:

Quesito n. 1)

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. . In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento all'immobile esecutato, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- il creditore procedente ha depositato relazione notarile a cura del notaio Giulia Messina Mitrano
- detta certificazione risale fino al titolo ante ventennale al 06-02-1970
- l'atto di compravendita che garantisce la proprietà all'esecutato è del 14-06-2007 in cui acquistava da il bene oggetto di pignoramento
- in data del 06-02-1970 acquistava da il terreno su cui giace il cespite. L'atto era a cura del notaio Mazzocca Mario

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.6**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

sub.14

1.TRASCRIZIONE del 15/04/2005 - Registro Particolare 6098 Registro Generale 12787 Pubblico ufficiale ESPOSITO CIRO Repertorio 6800/2635 del 05/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 12304 Registro Generale 26885

Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio 27137/10944 del 14/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 9373 Registro Generale 26886

Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio 27138/10945 del 14/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 26310 Registro Generale 34752

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 22622/2022 del 12/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 2)

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

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile, costituito da edificio prefabbricato indipendente con area pertinenziale circostante, è sito in Napoli alla via Tosca n.27(catastalmente n.5, edificio D, piano terra)

Il bene pignorato, oggetto dell'esecuzione, è così attualmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con i seguenti dati identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

DATI CATASTALI IMMOBILE SUB.14

Indirizzo	Napoli, via Tosca n.5, piano terra, fabbricato D
------------------	---



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022

Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	-	10	68	14		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	-	A/3	2	5 vani	99,00 mq.	Euro 542,28
intestatari	proprietaria per la quota di 1/1					

COERENZE DEL FABBRICATO

Confinante nel suo insieme:

a nord con area scoperta viale di passaggio antistante il fabbricato

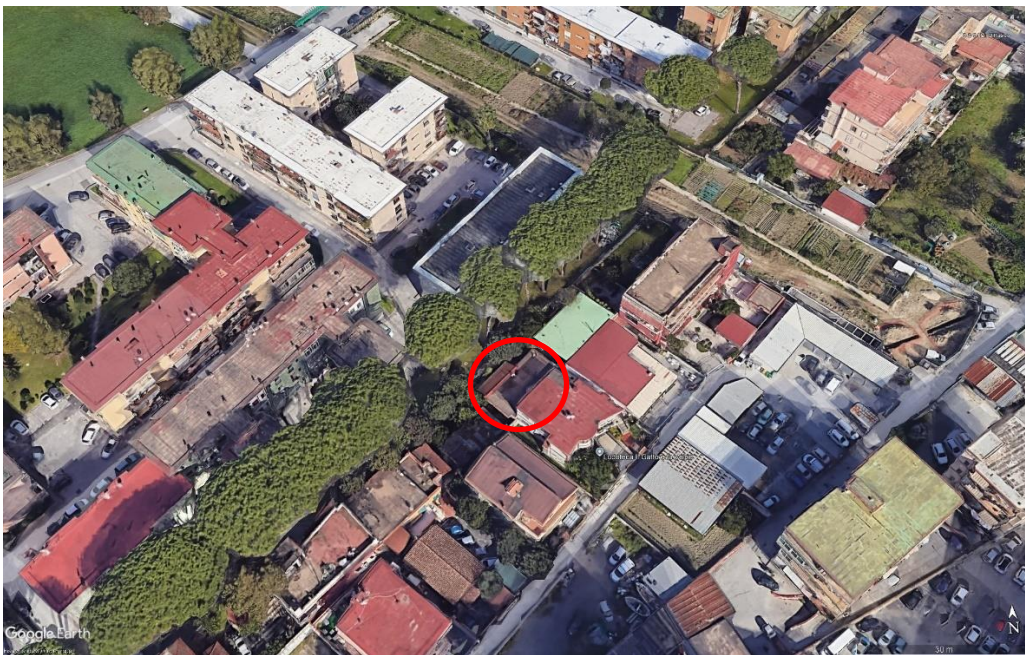
ad est particella 424

a sud particella 396

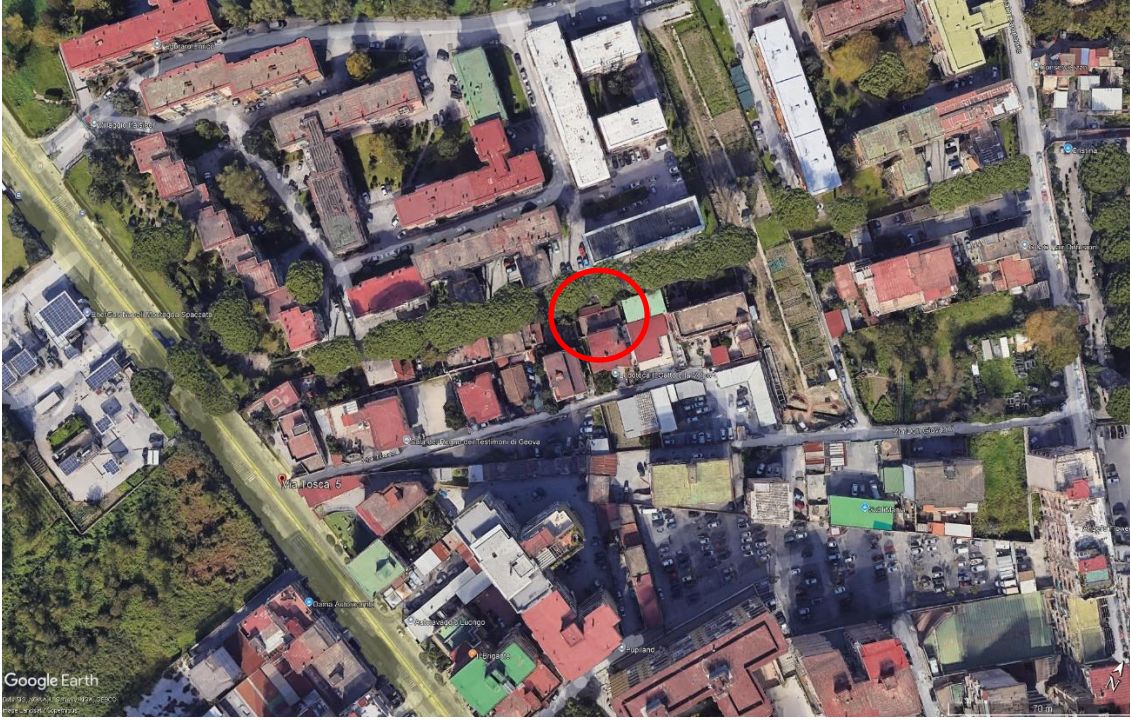
ad ovest con particella n.725

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali dei beni pignorati e le verifiche effettuate derivanti dalle variazioni catastali ne consentono la sua univoca identificazione.

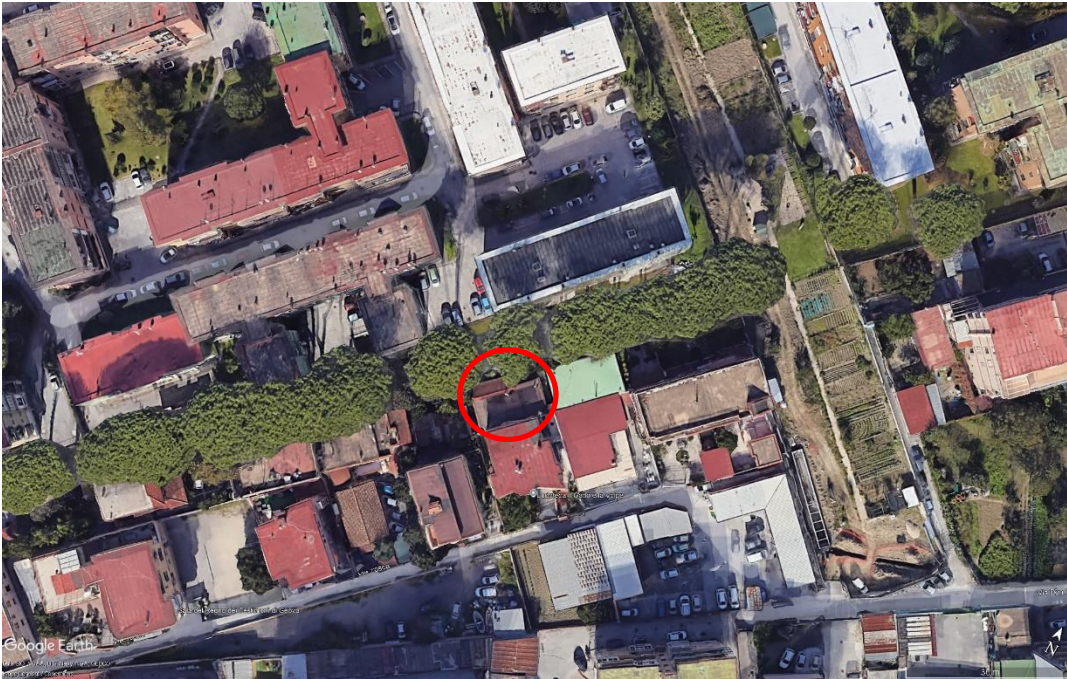
Il bene di cui trattasi non necessita di aggiornamenti dei dati catastali mentre la planimetria catastale non riporta l'attuale stato dei luoghi



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022



In evidenza il cespite pignorato, foglio n.10, particella n.68, sub.14



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022



In evidenza il cespite pignorato, foglio n.10, particella n.68, sub.14



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022



Vax catastale

Il foglio n.10 del catasto fabbricati corrisponde al foglio n.98 sulla VAX catastale. La particella n. 68, e il Sub. N.14 che sono l'identificazione catastale attuale dell'immobile non coincidono con quella risalente all'origine dell'impianto meccanografico del 30-06-1987 in quanto l'immobile era identificato al foglio n.10, particella N.68 ma al sub. 10. In data del 27-10-2006 è stato effettuato un ampliamento che ha generato il nuovo sub. n14. In tale data è stata presentata la planimetria. Dal 30-06-1987 al 27-10 -2006 l'immobile veniva identificato alla via Montagna spaccata n.274, piano terra

Quesito n. 3)

Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di

Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022

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

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

- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

La scrivente dichiara che sia per la tipologia dell'immobile pignorato identificato con il sub. n.14 il cespite non può essere che venduto in un unico lotto

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

NAPOLI: Foglio n.10, particella n.68, sub. 14, Sez. urb. PIA, cat. A/3 , classe n.2, consistenza di 5 vani, sup. catast. 99,00mq., rendita euro 542,28. Via Tosca n.5, edificio D, piano terra

L'edificio è costituito da un unico livello fuori terra ed è circondato da un'area adibita a cortile.

DIFFORMITÀ CATASTALI del lotto

I **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano la **piena ed intera proprietà (1/1)** dell'immobile staggito, così come indicato nell'atto di pignoramento e **corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato** in virtù dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore del 14-06-2007

Non vi sono "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del **catasto alla data del pignoramento attuali**. Le uniche difformità riguardano il mancato aggiornamento della corrispondenza tra la planimetria catastale pervenuta e il reale stato dei luoghi. Tali difformità riguardano un ampliamento di volume della cucina a danno del cortile circostante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della presente relazione sono situati nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, località Pianura, a 5 Km circa dal mare.



La zona è raggiungibile mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea); tutte le linee permettono collegamenti facili e rapidi dal centro del Comune di Napoli (porto, aeroporto, stazione centrale, autostrade e tangenziale);

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo ed è abbastanza trafficata da persone e mezzi; sono presenti nella zona svariate attività commerciali e aree mercatali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene pignorato consiste in un edificio prefabbricato indipendente composto da un unico livello fuori terra classificato con il sub. n.14 ed un cortile pertinenziale

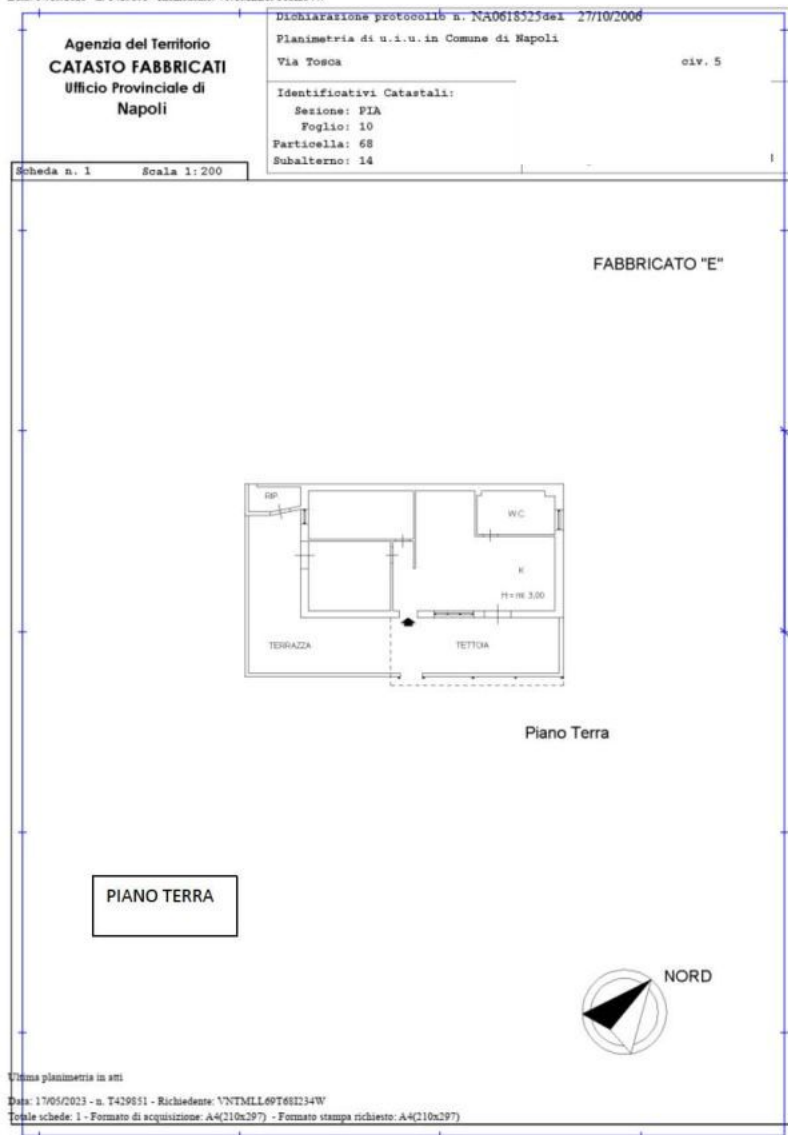
Immibile sub.14

L'immobile presenta un ingresso indipendente ed è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere, n.2 bagni e ripostiglio. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la presenza di un volume aggiunto ad ampliamento dello spazio cucina e bagno a danno del cortile antistante il fabbricato. Tale spazio non risulta legittimo per cui è stata prevista la decurtazione al valore di stima dell'immobile pari alle spese per il ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nella planimetria catastale

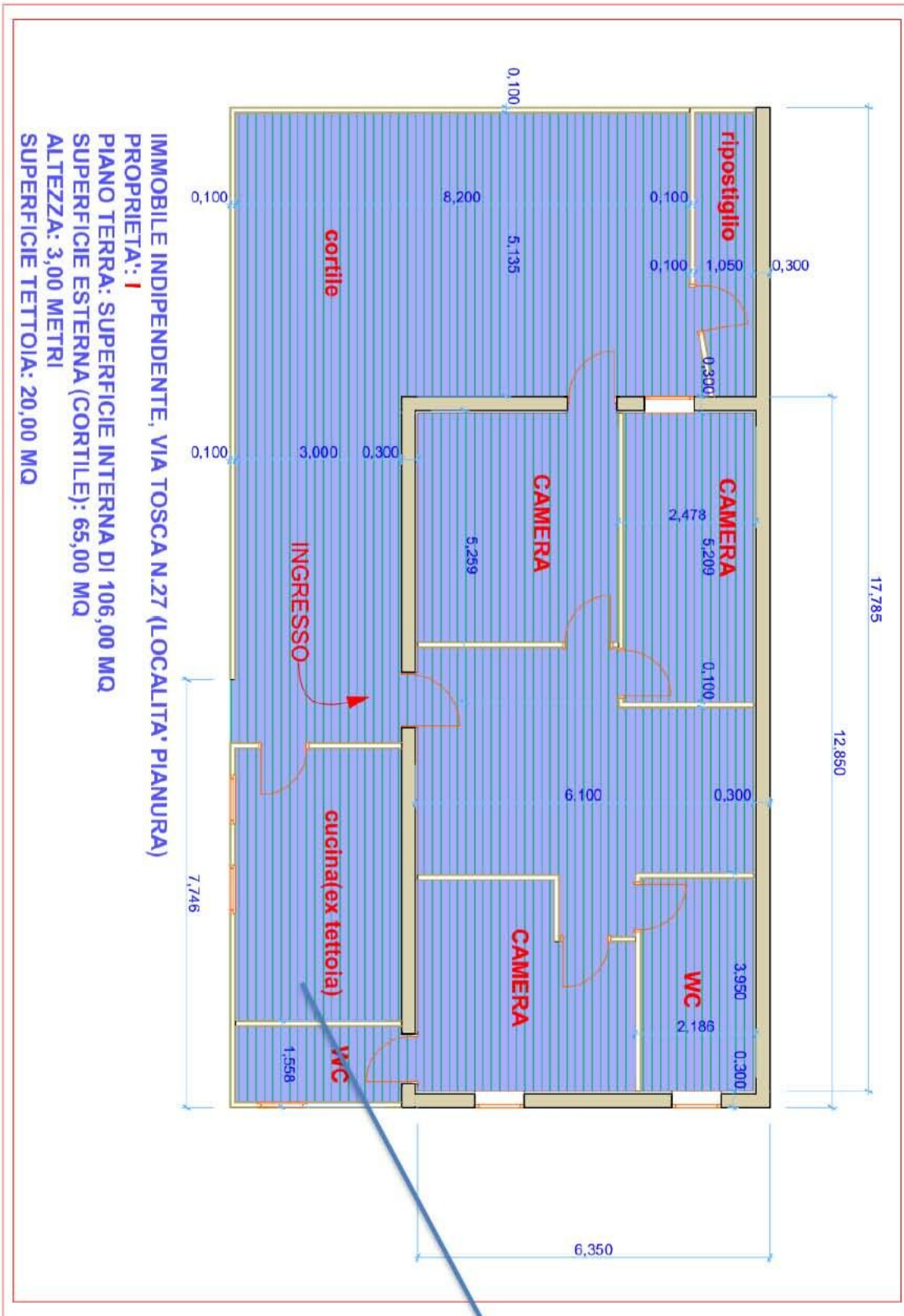


Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 551-2022

Data: 17/05/2023 - n. T429E51 - Richiedente: \N\TM\LL69T6EID34W



planimetria catastale

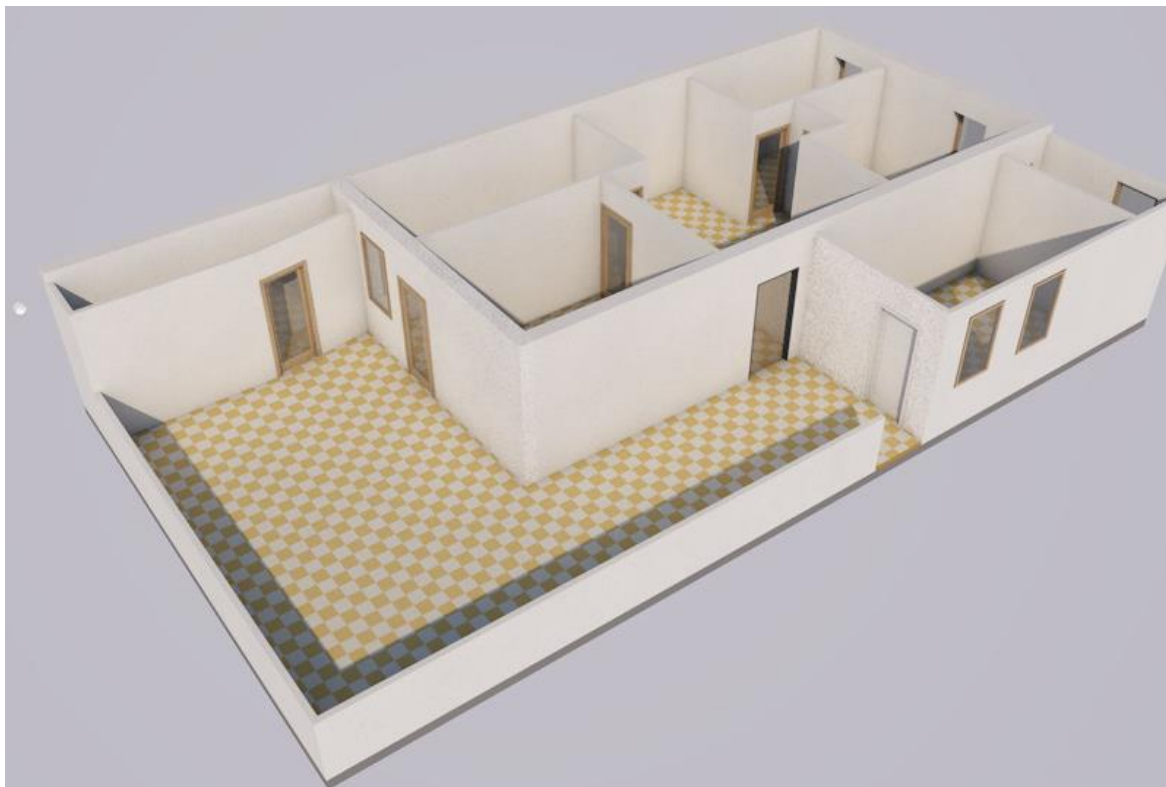
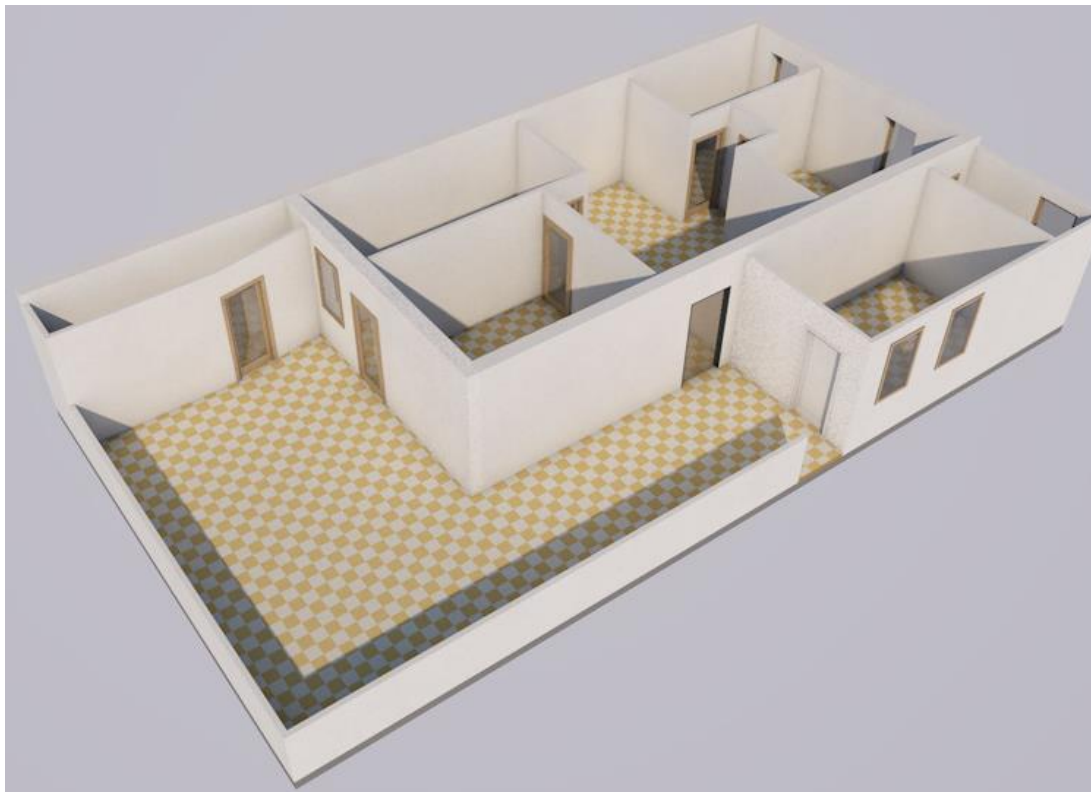


rilievo dello stato dei luoghi

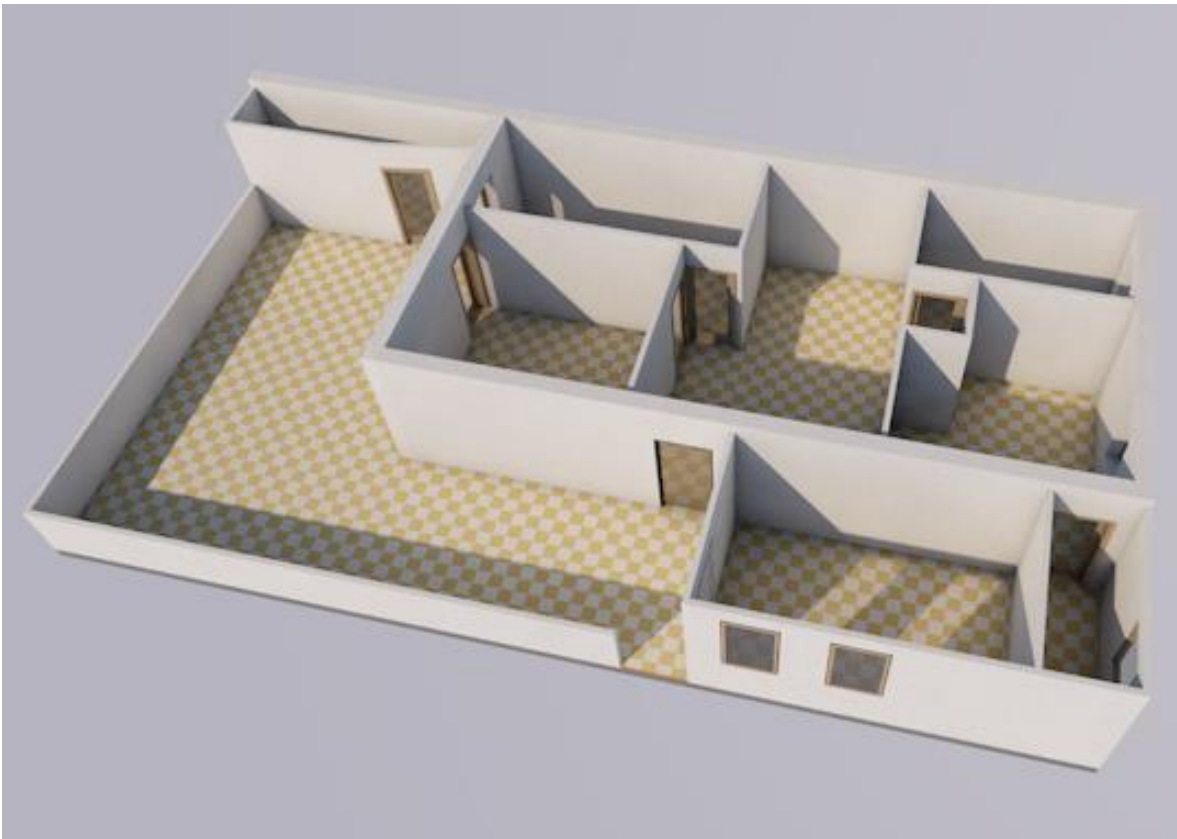
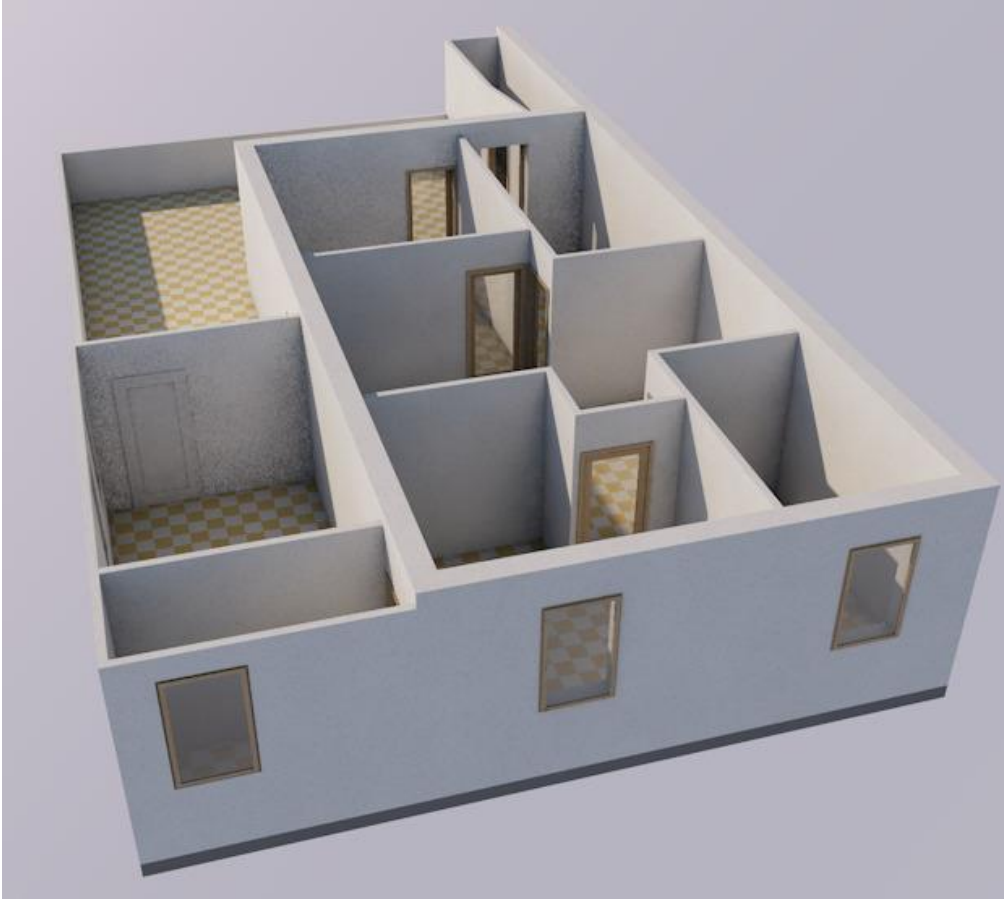
Ampliamento sul cortile



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 104-2020



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 104-2020



Restituzione

volumetrica del cespite pignorato



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 104-2020



Esterno del fabbricato





Il fabbricato presenta un mediocre stato di conservazione: il soffitto e le pareti intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile ad eccezione delle pareti del bagno che sono piastrellate per tutta la loro altezza; la pavimentazione della cucina e delle camere da letto è realizzata con piastrelle in ceramica così come le restanti pavimentazioni dell'alloggio sono realizzate con piastrelle in ceramica di varie dimensioni e colori; le porte interne sono in legno tamburato; gl'infissi interni delle varie aperture sono in legno muniti di tapparelle avvolgibili in pvc con cassonetto interno; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria. L'abitazione possiede impianto di riscaldamento autonomo con bombolone di gas piazzato nel giardino. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico e di quello idraulico e non è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano;

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 500,00**

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà (**quota 1/1**) di **n.1 bene** costituito da un fabbricato indipendente ubicato in Napoli, Pianura, alla via Tosca n.27(catastalmente n.5) ; l'appartamento è abitato dal soggetto esecutato. L'immobile presenta un aumento di volume rispetto al grafico catastale a danno dello spazio cortilizio antistante. Non è stato possibile rinvenire i grafici della domanda di condono presentata al comune Napoli così come meglio specificato nella premessa e nella conformità urbanistica.

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso



l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.4.2), sono i seguenti:

I beni pignorati oggetto dell'esecuzione, sono così attualmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta _____, nata a _____ il _____, quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare con i seguenti dati identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

DATI CATASTALI IMMOBILE SUB.14

Indirizzo	Napoli, via Tosca n.5, piano terra, fabbricato D					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	-	10	68	14		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	-	A/3	2	5 vani	99,00 mq.	Euro 542,28
intestatari	a		il	proprietaria per la quota di 1/1		

il foglio n.10 del catasto fabbricati corrisponde al foglio n.91 riportato sulla VAX

Dall'ufficio usi civici della regione Campania è emerso che la particella n.68 del catasto terreni e le non è gravata dal vincolo degli usi civici.

Dai dati acquisiti è stato possibile identificare correttamente il bene pignorato

5° QUESITO:

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

PROVENIENZA

➤ _____ l'atto di compravendita che garantisce la proprietà all'esecutato è del 14-06-2007
in cui _____ acquistava da _____ il bene oggetto di pignoramento



➤ in data del 06-02-1970 acquistava da il terreno su cui giace il cespite. L'atto era a cura del notaio Mazzocca Mario

6°/7°QUESITO:

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza dellacostruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. .

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio di edilizia privata (condono edilizio) del comune di Napoli è emerso che il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è stato costruito in assenza di licenza/concessione edilizia. La pratica risulta ancora in essere in quanto non è ancora stata



rilasciata la concessione in sanatoria

La documentazione pervenuta alla sottoscritta riguardante il cespite pignorato è la seguente:

- Gli atti di provenienza che certificano il ventennio e che garantiscono la proprietà all'esecutata sono l'Atto di compravendita a cura del notaio Carpentieri Antonio del 14-06-2007 e l'atto di compravendita a cura del notaio Mazzocca del 06-02-1970
- Che in atto di compravendita stipulato il 14-06-2007 a cura del notaio Antonio Carpentieri risulta che per l'immobile oggetto di compravendita è stata fatta richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 794/1994 n. **26033/95 del 28-02-1995** e che è stata pagata l'intera oblazione per lire 2.000.000 così come gli oneri concessori per la cifra complessiva di euro 2.150,00.
- Che tale richiesta di concessione in sanatoria protocollata ai numeri suddetti non risulta pervenuta alla sottoscritta
- Che invece è pervenuta alla scrivente la certificazione fatta dall'ufficio tecnico del condono edilizio del comune di Napoli dove si attesta che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in assenza di licenza edilizia ma per il quale è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n. **14401/95** intestata alla Sig. (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata alla Via Tosca n° 27 (ex Via Montagna Spaccata n° 280). Nel fascicolo risulta solo il bollettino di pagamento di lire 2.000.000 così come indicato nell'atto del notaio Carpentieri. Nell'istanza presentata non vengono esplicitati i dati catastali del cespite
- Che in data del 30-12-2019 è stata integrata da la domanda di procedura semplificata a completamento della domanda di condono n.14401/95. In tale modello vengono specificati i riferimenti catastali del cespite oggetto di condono che coincidono con quelli oggetto pignoramento. Alla richiesta risulta allegato un bollettino di pagamento di euro 344,20 per i diritti di segreteria. In tale domanda non sono allegati i bollettini di pagamento per euro 6.026,68 + 1376,80 così come autodeterminati nella richiesta di condono. Non sono pervenuti allegati grafici all'istanza e allo stato attuale la suddetta domanda non risulta evasa
- Che dal civico n.27 (ex 280) di via Montagna spaccata si apre un accesso dal quale si raggiungono più cespiti costruiti in tempi diversi tutti giacenti sul terreno di sedime acquistato da nell'atto di compravendita del 06-02-1970 a cura del notaio Mazzocca.
- Che ai danni di è stata emessa condanna per il reato di costruzione abusiva di un non definito cespite in via Montagna Spaccata n.280 e per il quale è stato emesso decreto di abbattimento in data del 08-10-1998



(sentenza n.1697/93, R.G. 6046). La documentazione non riporta i riferimenti catastali dell'immobile oggetto di abbattimento ma descrive l'immobile composto da due livelli e piano seminterrato.

- Che in data del 28-06-2001, prot. N.1844, il comune di Napoli rilascia un certificato in cui, tra le altre, è presente anche la richiesta di condono effettuata da _____ per l'immobile oggetto di pignoramento. Tale certificato riporta come richiedenti _____, _____. Nello stesso documento l'ufficio tecnico si riservava di riscontrare quanto costruito rispetto a quanto presente nella richiesta di condono.
- Si specifica che è presente nei fascicoli del comune un decreto riportante data del 09-02-1994, fatto a seguito di sentenza n.2592 del 10-06-1992, nel quale lo stesso comune di Napoli emanava decreto di abbattimento per un ulteriore manufatto in corso di costruzione contro _____. Tale edificio veniva identificato sulle particelle n.70/68/69 ma non viene specificato il sub. Nella descrizione si legge che tale costruzione presentava accesso da via Montagna spaccata n.280.

A seguito della disamina di tutta la documentazione acquisita, in considerazione che sono trascorsi più di 20 anni di inottemperanza del comune, ed in mancanza di esito della richiesta di condono in sanatoria presentata nel 2019, la scrivente di reputa di valutare l'immobile in base al valore d'uso per la durata prossima di 10 anni circa

Agli atti del comune non risultano altre pratiche edilizie. Dall'unità operativa dirigenziale dell'ufficio centrale Foreste e caccia, sezione usi civici, risulta che il terreno di impianto della particella su cui è stato costruito il lotto non è sottoposto ad alcun vincolo di uso civico

Per gli aumenti di volume relativi all'ampliamento, nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico. In definitiva, circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tali interventi non potranno essere regolarizzati.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico in mediocri condizioni; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€500,00** il costo per la redazione dello stesso.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (**cf. all.4**), si risale al **PRG** vigente. E' stato reperito il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento



alla destinazione urbanistica del terreno nel quale è collocato l'immobile riportato in esame:

Numero articolo	artt. 31 e 33
Informativa Destinazione	zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
Destinazione	zona B - Sottozona Bb - espansione recente
Variante	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
Codice Istat del Comune	63049
Norme	C:\Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-zonizzazione\sottozonaBb.pdf
Sigla	Bb

Nell'area nella quale è sito l'immobile in oggetto, sono possibili interventi di conservazione e ristrutturazione edilizia che non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Non sono previsti interventi che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee B, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Non sono possibili interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. L'area in cui risiede il fabbricato rientra all'interno del perimetro urbano ed è sottoposta al PSDA (piano stralcio difesa alluvioni).

L'area in cui ricade l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli (vedi allegato certificazione Soprintendenza):

- al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e 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.
- L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.



Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune Napoli, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di DIA, SCIA e CILA, non vi è alcun riscontro documentale. (Cfr. *Allegato - Certificazione negativa DIA, SCIA, CILA*)

Il ripristino dello stato dei luoghi come verificato nella planimetria catastale consiste in: abbattimento del vano costruito nello spazio del cortile per una superficie di mq.20,00 e ripristino dello spazio esterno. Per i lavori è stata prevista una spesa non inferiore ad € 9000,00 esclusi i diritti di segreteria.

i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

- Per quanto concerne le opere di demolizione del volume di circa 60,00 mc., compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo 150,00 ogni mc

Per cui : $60,00 \text{ mc} \times 150,00 = 9000,00 \text{ euro}$

QUESITO N. 9

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

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per il fabbricato e non esiste per esso Attestato di Prestazione Energetica, l'acquisizione del quale ha un costo stimato pari ad Euro **500,00**.

10° QUESITO:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

STATO LOCATIVO

Dal sopralluogo effettuato si evinceva che tutto il fabbricato è utilizzato dal soggetto esecutato

QUESITO N. 11



Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che L'area in cui ricade l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli (vedi allegato certificazione Soprintendenza):

- al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e 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.
- L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

Dall'esame dei titoli di provenienza del bene staggito non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile.

QUESITO N. 12

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

Dalle ricerche effettuate non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale e non risulta altresì vi sia l'esistenza di diritti demaniali sul bene in questione.

QUESITO N. 13

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione



da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In base alle indagini effettuate non è risultato che il bene pignorato sia gravato da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo.

Essendo l'immobile indipendente, non risulta condominio costituito

QUESITO N. 14

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate



quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

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

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

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, concernenti l'esecutato e l'immobile pignorato (all. L), sia di tutta la restante documentazione esaminata, risulta che per il cespite di cui trattasi non vi sono vincoli e/o oneri giuridici di alcun tipo (punti 1, 2, 3, 4 del presente quesito) che resteranno a carico dell'acquirente

QUESITO N. 15

Fornire ogni informazione concernente:

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



Per quanto attiene le informazioni concernenti questioni condominiali si ribadisce che non vi è amministrazione condominiale costituita

QUESITO N. 16

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

PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio di mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2015,l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.



Criteri di misurazione adottati

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione

vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne- perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura.

Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune(corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.



Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: Nella

misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori Del 25%

qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)



	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc(mq.)	Sup. adeguata mq
Fabbricato indipendente su un unico livello	Sup. lorda coperta sub.14	106,00	106,00
	Area pertinenziale	65,00	11,50
	Tettoia	20,00	6,00
	Superficie commerciale totale		123,50 mq.

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, alle previsioni contemplate dal presente quesito non possano essere date compiute risposte, stante la mancanza di dati certi per potere procedere ai calcoli necessari.

Va tenuto presente, comunque, che relativamente al fabbricato sito in Napoli, località Pianura, realizzato abusivamente, sebbene a parere della scrivente esso non risulti sanabile, per detto edificio non risulta pervenuta alcuna documentazione certa che identifichi planimetricamente l'immobile destinatario di un provvedimento di demolizione da parte dell'autorità comunale. Il certificato rilasciato dall'ufficio condono del comune evidenzia la presenza di una richiesta di sanatoria in atto.

Nell'ipotesi che debba essere tenuta in considerazione la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito con le sentenze riguardanti altri immobili presenti sulla stessa particella, detta demolizione riguarderebbe l'intera villetta.

È opportuno precisare, tuttavia, che soltanto se effettivamente si verificasse tale ipotesi sarebbe da prendere in considerazione la valorizzazione dell'area di sedime della p.IIa 68 su



cui è stato edificato l'immobile. A giudizio dell'esperto l'ipotesi di un'eventuale demolizione potrebbe non avvenire in tempi brevi .

L'istanza di concessione in sanatoria integrata il 30-12-2019 risulta ancora in itinere e, al netto delle ulteriori modifiche successivamente intervenute il comune potrebbe ancora pronunciarsi sull'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

- Non è prevedibile, dunque, quando l'UT del Comune di Napoli vorrà esprimersi in via definitiva in merito a tale questione;

- Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato resta il fatto che da quando il fabbricato è stata costruito intorno alla metà degli anni '80 all'attualità (circa 30 anni) e allo stato attuale non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" del cespite.

Calcolo del valore d'uso del Lotto

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto", ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 10 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

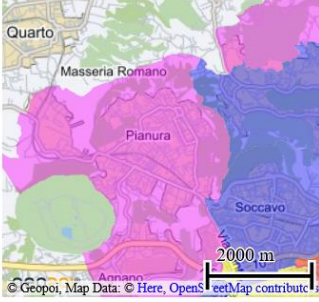
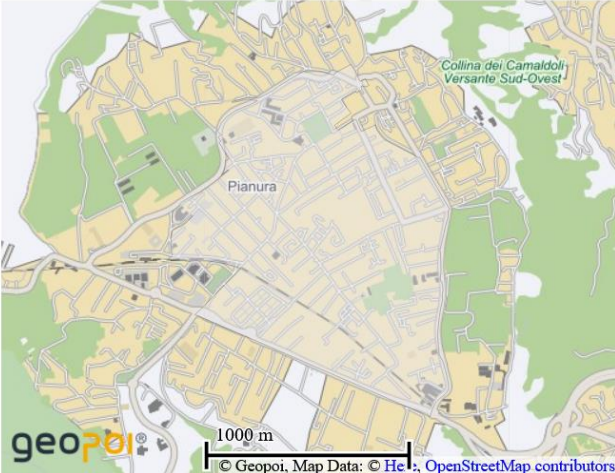
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: **NAPOLI**
 Comune: **NAPOLI**
 Fascia/zona: **Suburbana/PIANURA**
 Codice zona: **E39**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,2	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	Normale	630	970	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	890	1350	L	3,8	5,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Dunque, il canone di locazione medio calcolato secondo le tabelle espresse dall'OMI risulta pari pari ad 3,50 euro/mq per cui si ottiene: Euro 1.300,00 deve essere decurtato di almeno il 35% per cui si ha:

Euro 3,50 x 123,50 mq.= Euro 432,25 euro mensili

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

Euro 433,00 x 12 = Euro 5.196,00

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

Euro 5.196,00 x 0,75 = Euro 3.900,00 cifra tonda

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,06$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:



$$V = \text{Euro } 3.900,00 / 0,06 = \text{Euro } 65.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Tale valore si ritiene vada mediato con quello che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 10 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

$$V = 3.900,00 \times 10 = \text{Euro } 39.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Pertanto, il valore d'uso del Lotto determinato è pari a: (Euro 65.000,00 + Euro 39.000,00)/2=

52.000,00 Euro

VALORE FINALE

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore al fabbricato indipendente in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 52.000,00**

ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per l'u.i. pignorata dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- la superficie utile (o calpestabile), quella non residenziale (accessori diretti e/o pertinenze)



e quella commerciale (o lorda) dell'immobile in questione;

- il valore unitario per metro quadro e il valore complessivo del bene. Pertanto si avrà:

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

<u>N.</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Percentuale</u> <u>(%)</u>
<u>1</u>	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
<u>2</u>	Oneri di regolarizzazione urbanistica	17,00
<u>3</u>	Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma	-
<u>4</u>	Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	0,01
<u>5</u>	Stato di possesso	-
<u>6</u>	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	-
<u>7</u>	Oneri Condominiali	-
Totale percentuale di adeguamento		27,01

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica ((OPERE DI RISPRISTINO) sono pari ad euro 9000,00 per cui il coefficiente di adeguamento totale è pari allo 17,00%
- non vi sono oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile e fruibile
- gli oneri stimati per l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile sono pari ad Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,01%;



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 104-2020

- l'immobile è non occupato da terzi per cui il coefficiente di adeguamento è pari al 0%;
 - per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
 - non esistono oneri condominiali pregressi cui si valuta un coefficiente di adeguamento è pari al 0%;
- di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **27,01 %**.

Dunque il valore definitivo del lotto dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo in cifra tonda (Euro)
52.000,00	27,01%	38.000,00 Euro

QUESITO N. 17

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

E' stata pignorata la piena ed intera proprietà (quota 1/1) dell' unico fabbricato indipendente. Ai fini della vantaggiosità della vendita si è preferito valutare il cespite nella sua interezza. Non si ritiene possibile dividere ulteriormente il cespite pignorato

Quesito n. 18

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in



Esecuzione immobiliare, arch. Mirella Ventrone, R.G. 104-2020

cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Risulta depositato in atti il certificato di residenza e anagrafico di matrimonio dal quale si rileva che la debitrice esecutata è sposata con _____ in regime comunione dei beni

Quesito n. 19

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

A seguito delle verifiche effettuate non sono risultate pendenze di altre procedure esecutive relative al medesimo immobile. -

Conclusioni

La sottoscritta, dopo aver fatto le opportune detrazioni al lotto considerato ritiene di sintetizzare quanto segue:

TOTALE VALORE LOTTO UNICO: 38.000,00 euro

Il C.T.U. Ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia concordata.

Napoli, 05-11-2024

Il Tecnico incaricato

