


TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

G.E. Dr. Enrico Ardituro

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva RGE 520/2015



Napoli, 13 marzo 2017

CTU: Arch. Paola Pisapia

PREMESSA

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

DATI CATASTALI, CONFINI DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DEL BENE

RISPOSTE AI QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Paola Pisapia, con studio in Napoli alla via Posillipo 276, iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n°7295, ha ricevuto in data 02/11/2016 (con decreto del 31-10-2016) a mezzo pec, dal Tribunale di Napoli V sezione civile, la comunicazione di nomina come CTU nel fallimento RGE 520/2015 con provvedimento del G.E. Dr. Enrico Ardituro.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19 dicembre 2016 la sottoscritta si è recata con il custode giudiziario avv. Michela Florio, alle ore 15.30 presso gli immobili del [REDACTED] siti in Napoli - Ponticelli - via Luigi Crisconio, per procedere con le operazioni di sopralluogo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione: appartamento al piano primo, cantinola posta al piano seminterrato e box auto posto al piano interrato dell'edificio.

I suddetti ausiliari hanno rinvenuto che l'appartamento è occupato, sin dal 2010, dal [REDACTED] [REDACTED] come si evince dal certificato di stato di famiglia che esibisce. Il [REDACTED] esibisce al custode anche i bollettini di riscatto al Comune di Napoli da lui pagati fino al 2014. Il [REDACTED] dà la possibilità di visionare l'appartamento e la cantinola di cui detiene le chiavi. Per quanto riguarda il box auto, il [REDACTED] [REDACTED] non ne usufruisce e non ne possiede le chiavi.

La sottoscritta insieme al custode ha solo individuato dall'esterno il box di [REDACTED] che è ubicato al piano interrato dell'edificio nella zona garage.

DATI CATASTALI, CONFINI DEGLI IMMOBILI

L'appartamento di proprietà della [REDACTED] è situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di

Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 42, Cat. A/3, cl.5, vani 6.0, rendita € 480.30, piano 1, int.2, scala A (all.3A,3B- doc.catastale).

Il magazzino (cantinola) di proprietà della [REDACTED] è situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 74, Cat. C/2, cl.5, consistenza 5 mq, rendita € 24,79, piano T (all.3C,3D - doc.catastale).

L'autorimessa (box auto) di proprietà della [REDACTED] è situata in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via del Risanamento snc; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 227, Cat. C/6, cl.5, consistenza 13 mq, rendita € 64,45, piano S1 (all.3E,3F - doc.catastale).

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili (appartamento, cantinola e box auto) sono ubicati in un edificio di case popolari sito in Napoli, alla Via Luigi Crisconio IS.27 nel Quartiere Ponticelli nella periferia della città di Napoli.

La zona è servita da collegamenti stradali e ferroviari; si trova infatti in prossimità di Via Argine (circa 300 mt), importante arteria di traffico che collega il quartiere con il centro della città (zona ferrovia); vicino alla fermata della Metropolitana Linea 4 da cui dista circa 700mt.; a 1 km dalla stazione Vesuvio De Meis della Linea Metropolitana 3 e dalla stazione Argine sempre della Linea Metropolitana 3.

L'edificio, in cui sono ubicate le unità immobiliari, fa parte di un blocco edilizio di recente costruzione che risale agli anni '90 realizzato dal Commissario Straordinario di Governo per il Comune di Napoli su suolo pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della Legge 14 maggio 1981 n.219.

Il Comune di Napoli è proprietario di quasi tutto il complesso edilizio, solo poche unità immobiliari sono state riscattate dagli occupanti gli immobili, come nel caso specifico del [REDACTED] che ha acquistato l'immobile nel 2013. Il complesso edilizio ha un impianto planimetrico che si articola con una serie di edifici alti 3 o 4 piani che si sviluppano intorno a cortili comuni. L'accesso all'edificio avviene dalla Via Crisconio IS27 attraverso un porticato che, posto al piano rialzato rispetto al livello stradale, immette in un cortile aperto comune dal quale tramite una scala, si accede all'appartamento in parola posto come detto al primo piano (all.4 foto 3-4-5).

L'edificio, come detto e come si evidenzia dalla documentazione fotografica, versa in condizioni mediocri di manutenzione (ved. all 4 foto 5-6), ma è soprattutto il contesto ambientale/sociale che risulta essere piuttosto degradato.

L'unità immobiliare in oggetto, l'appartamento, è piuttosto modesta anche se versa in buone condizioni in quanto recentemente ristrutturata (ved. foto da 7 a 18). Si accede dall'area condominiale in una zona ballatoio/verandato, già di proprietà, da cui poi si entra nell'abitazione. All'interno vi è un piccola zona ingresso da cui si accede a nord ad una camera da letto e a sud alla zona soggiorno/pranzo adiacente alla cucina, entrambi vani affacciano sul cortile ovest del fabbricato.

Dalla zona soggiorno attraverso un corridoio, si accede a ovest alle camere da letto e ai bagni che affacciano sempre ad ovest sul cortile dell'edificio. (ved. all. G)

Un'area parallela al corridoio, un balcone coperto una sorta di *terrazzo loggia*, affaccia ad est su altro cortile condominiale (ved. foto18)

La superficie commerciale dell'abitazione risulta essere di mq.103,00 di cui mq.98,62 l'appartamento e mq.13,44 le restanti parti terrazzo/loggiato e ballatoio di ingresso (a cui poi si applicheranno i coefficienti di incidenza).

La cantinola è un piccolo locale, con superficie di 5 mq, situato ad un livello inferiore all'appartamento in un'area adibita a cantinole; si trova alla fine del corridoio/passaggio comune ed è l'ultima cantinola sulla destra (ved. foto 19,20).

Il box auto si trova nella zona garage sottostante l'edificio; l'accesso pedonale avviene attraverso le scale dall'interno dello stabile mentre l'accesso carrabile avviene da Via del Risanamento. E' un box con superficie di mq 13 chiuso con serranda in ferro (ved. foto 21).

RISPOSTE AI QUESITI

Relativamente ai quesiti posti dal giudice, la sottoscritta, esaminata la documentazione in atti ed effettuate le dovute verifiche ed accertamenti riporta quanto segue:

a) Verifica della completezza formale della doc. depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento all'immobile in oggetto, vista la Certificazione Notarile risulta che l'atto di pignoramento è del 21/05/2015 rep.11299/2015, trascritto il 11/08/2015 ai nn. 20005/15524 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

- Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta:

ISCRIZIONE N.10457/1233 del 08/04/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo concessa con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep.225/182.

A favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto non presente in nota)

Contro [REDACTED] ([REDACTED])

Capitale euro 41.916,99 ipoteca euro 83.833,98 durata 25 anni.

N.B. La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE N. 20005/15524 dell'11/08/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 21/05/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli rep. 11299/2015

A favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- Gli immobili sono stati acquisiti dal [REDACTED] con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep. 225/182 trascritto il 08/04/2013 ai nn. 1045/8031 da potere del [REDACTED].
 - Al [REDACTED] l'immobile è pervenuto, in forza della delibera della Giunta comunale del 10/05/2011, atto amministrativo rep. 365, trascritto il 23/09/2011 ai nn. 25898/18068 da potere del Commissario straordinario del Governo Sindaco di Napoli (Napoli codice fiscale: 95001660638) nonché in forza della determina dirigenziale ricognitiva di trasferimento dell'11/03/2013, atto amministrativo rep. 9, trascritta il 19/09/2019 ai nn. 8494/6478 sempre da potere del Commissario Straordinario di Governo di cui alla Legge 219/81 (Napoli codice fiscale: 95009960634)
 - Le unità in oggetto sono state realizzate dal Commissario Straordinario di Governo per il Comune di Napoli su suolo pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della Legge 14 maggio 1981 n.219
- La certificazione notarile individua che alla data dell'atto di pignoramento 11/08/2015 risultava così censito:
 - **Catasto fabbricati di Napoli, Sez.Urb. PON, foglio 13 part. 844 sub 42**, zona cens. 9, categoria A/3 classe 5 consistenza 3 vani 6 rendita Euro 480,30 indirizzo: Via Luigi Crisconio n. IS/27 piano 1 interno 2 scala A. In ditta a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Catasto fabbricati di Napoli, sez. Urb. PON, foglio 13 part. 844 sub 74**, zona cens. 9, categoria C/2 classe 5 consistenza 5 mq. rendita Euro 24,79 indirizzo: Via Luigi Crisconio n. IS/27 piano T. In ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Catasto fabbricati di Napoli Sez. Urb. PON foglio 13 part. 844 sub 227**, zona cens. 9, categoria C/6 classe 6 consistenza 13 mq. rendita Euyro 64,45 indirizzo: Via del Risanamento snc piano S1. In ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- La certificazione notarile risale all'ultimo atto di acquisto.

- I dati catastali dell'unità immobiliare sono riportati nella certificazione notarile e gli stessi sono rispondenti alle visure catastali attuali prodotte dalla sottoscritta CTU ed allegate (ved.All 3).

- In riferimento all'esistenza di regime di comunione legale, si evince dall'atto di pignoramento del 2015 che il [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

b) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono: un appartamento, una cantinola e un box auto.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione si trova al primo piano di un edificio di recente costruzione sito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Criscuolo IS 27, di proprietà del [REDACTED] Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 42, Cat. A/3, cl.5, vani 6.0, rendita € 480.30, piano 1, int.2, scala A (all.3A all.3B - doc.catastale).

Il magazzino (cantinola) consiste in un piccolo locale situato all'interno dell'area destinata a cantinole all'interno dell'edificio situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana

PON, foglio 13, particella 844, sub. 74, Cat. C/2, cl.5, consistenza 5 mq, rendita € 24,79, piano T (all.3C,3D - doc.catastale).

L'autorimessa (box auto) di proprietà della [REDACTED] è situata sempre nello stesso stabile con accesso pedonale dall'interno dell'edificio e accesso carrabile dalla Via del Risanamento snc; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 227, Cat. C/6, cl.5, consistenza 13 mq, rendita € 64,45, piano S1 (all.3E,3F - doc.catastale).

Confini

L'appartamento, che si trova al 1° piano dell'edificio, è confinante a sud-ovest con il cortile di ingresso del fabbricato, a sud-est un'area comune (di passaggio), a nord-est con il cortile di un altro corpo scale, a nord-ovest con area comune (di passaggio).

Il magazzino (cantinola), che si trova ad un livello sottostante rispetto all'appartamento in oggetto ed al quale si accede mediante un percorso condominiale di accesso a tutte le cantinole, confina: a sud-ovest con area di passaggio condominiale (di accesso ai vari magazzini), a sud est con altra cantinola di proprietà aliena a nord ovest con le scale condominiali della scala B.

L'autorimessa (box auto) che si trova al piano seminterrato del fabbricato in un'area adibita a garage, ha accesso pedonale attraverso il corpo scale interno allo stabile ed accesso carrabile da Via del Risanamento snc; la stessa confina: a sud con l'area comune di accesso ai box, ad est e ad ovest con box di altrui proprietà.

c) Individuazione dei beni componenti ciascun lotto

Si tratta di tre unità catastali, come sopra dettagliatamente individuate ed ampiamente descritte, che risultano essere di piena ed intera proprietà della [REDACTED] e sono un'abitazione e due unità di pertinenza costituite da una cantinola e un box auto. Valutati gli

immobili nella loro consistenza, la sottoscritta ritiene che gli stessi possano considerarsi un unico lotto, tuttavia, trattandosi di tre unità catastalmente autonome è ipotizzabile anche considerare tre lotti distinti.

- I confini e i dati catastali sono stati individuati nel precedente paragrafo.

- Nell'atto di acquisto e nella Nota di trascrizione i dati catastali coincidono con quelli prodotti dalla sottoscritta presso l'ufficio del catasto.

- Relativamente alle parti comuni dell'edificio, dall'atto di acquisto del notaio Francesco Coppola del 26/03/2013 repertorio n.225 (ved all.10) risulta che il [REDACTED] risulta essere proprietario della quota di 1/26 dei seguenti locali condominiali al piano terra:

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile per due lati e passaggio comune, con interno 1 scala C;

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile per due lati, passaggio, comune, con interno 1 scala A;

- locale di circa mq. 31, confinante con scala e oltre con cortile, e altre unità immobiliari di proprietà [REDACTED] o aventi causa;

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile, con passaggio comune, e altre unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] e aventi causa.

Tutti riportati in catasto come segue: Catasto Fabbricati di NAPOLI, in ditta COMUNE DI NAPOLI, sezione PON, foglio 13, particelle:

- **844 sub 99** zc.9 cat.C/2 cl. 5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T;

- **844 sub 100** zc.9 cat.C/2 cl.5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T;

- **844 sub 101** zc.9 cat.C/2 cl. 5mq. 31–rendita euro 153,70 Via Luigi Crisconio is27 piano T;

- **844 sub 102** zc.9 cat.C'' cl.5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T.

- Per quanto riferito dal [REDACTED] che risulta essere l'attuale occupante dell'appartamento, non esiste un **“condominio costituito”** anche se come riscontrato nell'Atto di compravendita vi sono tabelle millesimali. Il [REDACTED] sostiene di erogare una cifra forfettaria di € 10,00 al mese (per accordo tra gli stessi condomini) per le spese di pulizia delle

scale e un fondo cassa per piccole spese di manutenzione. Altre spese sono sostenute dal [REDACTED] che è proprietario della maggioranza delle quote dell'edificio.

- Le unità immobiliari in parola si trovano in un complesso edilizio costruito negli anni '90 a Ponticelli nella periferia della città di Napoli. I collegamenti con la città, sia stradali che ferroviari, sono piuttosto agevoli.

La zona è però molto degradata dal punto di vista ambientale/sociale ed in particolare il complesso edilizio ove sono situati gli immobili che fa parte del piano di costruzione di case popolari realizzato dal Commissario Straordinario di Governo per il Comune di Napoli; così come riferito anche dalle persone del posto e da alcune agenzie immobiliari interpellate dalla sottoscritta per la individuazione dei valori di mercato della zona.

Il complesso edilizio ha un impianto planimetrico che si articola con una serie di edifici alti 3 o 4 piani che si sviluppano intorno a cortili comuni. L'accesso all'edificio avviene dalla Via Crisconio IS27 attraverso un porticato che, posto al piano rialzato rispetto al livello stradale, immette in un cortile aperto comune dal quale tramite una scala, si accede all'appartamento in parola posto come detto al primo piano (all.4 foto 3-4-5).

L'edificio, come detto e come si evidenzia dalla documentazione fotografica, versa in condizioni mediocri di manutenzione (ved. foto 5-6), ma è soprattutto il contesto ambientale/sociale che risulta essere piuttosto degradato.

L'unità immobiliare in oggetto, l'appartamento, è piuttosto modesta anche se versa in buone condizioni in quanto recentemente ristrutturata (all. 4 foto da 7 a 18). Si accede un'area condominiale in una zona ballatoio verandato, già di proprietà, da cui poi si entra nell'abitazione. All'interno vi è un piccola zona ingresso da cui si accede a nord ad una camera da letto e ad sud alla zona soggiorno/pranzo adiacente alla cucina, entrambi vani affacciano sul cortile ovest del fabbricato.

Dalla zona soggiorno attraverso un corridoio, si accede a ovest alle camere da letto e ai bagni che affacciano sempre ad ovest sul cortile dell'edificio.

Un'area parallela al corridoio, una sorta di *terrazzo/loggia*, affaccia ad est su altro cortile condominiale (ved. all. 4 foto 18)

La superficie commerciale dell'abitazione risulta essere di mq.103,00 intendendo per superficie commerciale (Sc) la superficie dell'appartamento inclusi i muri interni, i muri perimetrali (al 100%) e considerando la zona di *terrazzo/loggia* e di veranda/disimpegno all'ingresso dell'appartamento al 30%. L'appartamento risulta essere, poco luminoso con tutti gli affacci nel cortile interno ma in buone condizioni; è inserito però in un contesto circostante molto degradato.

La cantinola è un piccolo locale situato in un'area adibita a cantinole, si trova alla fine del corridoio/passaggio comune ed è l'ultima sulla destra dalla superficie di 5 mq (ved. all. 4 foto 19,20).

Il box auto si trova nella zona garage sottostante l'edificio, l'accesso pedonale è attraverso le scale dall'interno dello stabile mentre l'accesso carrabile da Via de Risanamento SNC. E' un box chiuso con serranda che misura mq.13 (ved. all. 21).

- La persona che occupa attualmente l'appartamento il [REDACTED] [REDACTED] non ha contratto di locazione; nello stato di famiglia esibito che risale al 2014 risulta

d) Identificazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento come detto, consistono in 3 unità immobiliari, la prima destinata ad **abitazione** sita al primo piano è situata in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione

urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 42, Cat. A/3, cl.5, vani 6.0, rendita € 480.30, piano 1, int.2, scala A (all.3A, 3B- doc.catastale).

La seconda, **il magazzino** (cantinola) di proprietà della ██████████ è situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 74, Cat. C/2, cl.5, consistenza 5 mq, rendita € 24,79, piano T (all.3C3D - doc.catastale).

La terza, **l'autorimessa** (box auto) è situata in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via del Risanamento snc; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 227, Cat. C/6, cl.5, consistenza 13 mq, rendita € 64,45, piano S1 (all.3E,3F - doc.catastale).

Dalla visura eseguita dalla sottoscritta CTU si evince l'esatta rispondenza con i dati dell'atto di pignoramento e dell'Atto di compravendita.

e) Ricostruire i passaggi di proprietà

PROVENIENZA

- Gli immobili sono stati acquisiti con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep. 225/182 trascritto il 08/04/2013 ai nn. 1045/8031 da potere del ██████████

* Al ██████████ l'immobile è pervenuto, in forza della delibera della Giunta comunale del 10/05/2011, atto amministrativo rep. 365, trascritto il 23/09/2011 ai nn. 25898/18068 da potere del Commissario straordinario del Governo Sindaco di Napoli (Napoli codice fiscale: 95001660638) nonché in forza della determina dirigenziale ricognitiva di trasferimento dell'11/03/2013, atto amministrativo rep. 9, trascritta il 19/09/2019 ai nn. 8494/6478 sempre da potere del Commissario Straordinario di Governo di cui alla Legge 219/81 (Napoli codice fiscale: 95009960634)

* Le unità in oggetto sono state realizzate dal Commissario Straordinario di Governo per il Comune di Napoli su suolo pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della Legge 14 maggio 1981 n.219

VARIAZIONI CATASTALI (intestazione)

Dalla visura catastale storica e dalle planimetrie richieste dalla sottoscritta risulta essere:

- Sino alla data del 28/02/2013 le tre proprietà erano intestate al [REDACTED]
- Dal 26-03-2013 sino ad oggi sono intestate a [REDACTED]

Si riporta anche la vax terreni alla data attuale (ved. all.3G).

f) Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Si ritiene esserci la piena regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Così come riportato nell'atto di acquisto (ved. all.10 art. pag 25-26), trattasi di:

-“unità realizzate dal Commissario Straordinario del governo per il Comune di Napoli, su suolo allo stesso pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della legge 14 maggio 1981 n.219;

- trasferite al [REDACTED] con decreto del Ministro del Bilancio e della programmazione economica n. 178 del 4 novembre 1994 ai sensi dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1993 n.559 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana supplemento n.305 del 31 dicembre 1994;

- successivamente gli interi fabbricati sono stati inseriti ai sensi dell'art. 58 del DL 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133, nell'elenco allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 365 del 25 marzo 2011, resa esecutiva in data 10 maggio 2011 e trascritta a Napoli I in data 19 marzo 2013 ai nn.8494/6478”.

Vista la documentazione catastale con particolare riferimento alle planimetrie, visto lo stato dei luoghi, la sottoscritta rileva la rispondenza tra la situazione attuale e lo stato documentato agli atti. Quindi anche sotto questo aspetto si ritiene il bene regolare.

La sottoscritta ha richiesto ed acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile in oggetto (ved. All.9)

g) Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Ved. precedente paragrafo

h) In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria e relativi costi

Non risultano esserci opere abusive

i) Certificato di destinazione urbanistica

E' stato acquisito dalla sottoscritta il certificato di destinazione urbanistica (ved. All.9) dal quale risulta che "le destinazioni urbanistiche relativa alla part. 844 del foglio 160 sono le seguenti:

- rientra nella **zona A - insediamenti di interesse storico**
- e' classificata come risulta alla tavola 7 –classificazione tipologica,per la maggiore estensione, **Unità edilizia di recente formazione - art.124** e in parte **Unità di spazio scoperto concluse – giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base – art. 114;**
- rientra nell'**ambito "art.18 – Ponticelli"** disciplinato dall'art.149;
- è classificata, come risulta dalla tavola 122 dei vincoli geomorfologici, **area stabile;**
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Per quanto concerne **la dichiarazione di agibilità** la sottoscritta non ha rinvenuto la relativa documentazione. Né dal certificato di destinazione urbanistica non si evincono riferimenti rispetto all'agibilità dell'immobile.

Per quanto riguarda la **certificazione energetica**, risulta nell'atto di compravendita del 26-3-2013 (ved. all. 10 pag. 30) si riporta che “.....*la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'abitazione in acquistata, che risulta essere “ad alto consumo energetico” (cd. “classe G”), con costi di gestione energetica molto alti, ed in particolare la certificazione energetica attestata dall'Architetto Sara Moselli (iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5153) in data 25 marzo 2013...*”

j) Stato di possesso

Durante il sopralluogo la sottoscritta CTU con il custode avv. M. Florio hanno riscontrato che l'immobile risulta essere abitato dal [REDACTED]

Il [REDACTED] dichiara di essere [REDACTED] e di abitare nell'appartamento dal 2010 con il consenso di [REDACTED] senza però aver con questi regolamentato l'occupazione dell'appartamento.

Dichiara inoltre di aver pagato fino all'anno 2014 i ratei per il riscatto dell'appartamento dal [REDACTED] quale bene facente parte del patrimonio in dismissione (esibisce copia dell'ultimo bollettino pagato dell'importo di €14608).

Il [REDACTED] allo stato attuale occupa l'appartamento, usufruisce della cantinola, dichiara invece di non avere disponibilità della autorimessa, che è detenuta dalla [REDACTED]

k) Vincoli e oneri condominiali

Non risultano ufficiali vincoli o oneri condominiali come riferito dall'attuale occupante l'immobile il [REDACTED], né vi è un condominio costituito. Si rileva però che nell'Atto

di compravendita del 2013 il notaio Coppola nella descrizione del bene fa riferimento all'esistenza delle tabelle millesimali (ved. all.10.)

Sempre il [REDACTED] informa la sottoscritta che, per un accordo tra condomini, sostiene la spesa di € 10,00 mensili destinati alla pulizia delle scale e a piccoli lavoretti di manutenzione.

l) Per quanto riguarda il bene pignorato, da quanto si evince dall'estrato di mappa (ved all. 3 G) lo stesso non ricade su suolo demaniale.

m) Per quanto accertato dalla sottoscritta, il proprietario e debitore [REDACTED] detiene il diritto di proprietà sul bene; non sono state accertate spese straordinarie deliberate; non si ha notizia di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna. Per accordo informale tra condomini vi è un fondo cassa a cui si contribuisce con 10,00 euro mensili per le pulizie delle scale e manutenzione ordinaria.

n) Per quanto accertato, non vi sono vincoli ed oneri gravanti sul bene a meno della sola iscrizione ipotecaria come di seguito indicata:

ISCRIZIONE N.10457/1233 del 08/04/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo concessa con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep.225/182

A favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto non presente in nota)

Contro [REDACTED]

Capitale euro 41.916,99 ipoteca euro 83.833,98 durata 25 anni.

N.B. La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

o) Come detto, da quanto riferito dall'attuale occupante l'immobile non esiste un condominio. Diversamente, nell'atto di acquisto che la sottoscritta ha rinvenuto presso il Notaio F. Coppola, si evince che vi sono tabelle millesimali.

La sottoscritta ha accertato, come riferito dal [REDACTED] che per accordo tra i condomini, sono previste € 10,00 mensili pulizie scale e piccola manutenzione.

Non ha potuto invece accertare se vi sono spese condominiali in sospeso, spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, cause in corso; la sottoscritta ritiene che non vi siano in quanto, come sopra detto, da quanto dichiarato dall'occupante l'immobile non esiste un "condominio".

p) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è ricorsi al metodo di stima analogico-comparativo effettuando una ricerca dei valori di mercato di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, interpellando diversi operatori economici interessati al mercato immobiliare della zona e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

L'appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d'uso, tenendo conto dell'incidenza sul valore di mercato di caratteristiche quali il rapporto con il contesto urbano, l'orientamento, le caratteristiche tipologiche, la conformità agli strumenti urbanistici, lo stato di conservazione.

Dalle indagini effettuate risulta che il valore di mercato (Vm) di immobili "simili", varia tra € 930,00 al mq. ed € 1.400,00 al mq . Il valore naturalmente tiene conto dell'ubicazione dell'appartamento del contesto urbano -che nello specifico risulta molto degradato-,

dell'esposizione/orientamento luminosità ed areazione degli ambienti -tutti gli ambienti affacciano sul cortile interno-, delle condizioni di manutenzione dell'edificio così come sopra dettagliatamente riportate nel paragrafo "Descrizione del bene".

Per quanto concerne la valutazione del magazzino e del box, è stata fatta sempre applicando gli stessi criteri di valutazione, una stima che si definisce in € 350,00 al mq per il magazzino e in € 650,00 al mq per l'autorimessa.

VALUTAZIONE

La superficie degli immobili è stata calcolata in riferimento ai confini desunti dalle piante catastali con il riscontro del rilievo planimetrico in sede di sopralluogo.

La superficie commerciale dell'abitazione risulta essere di mq.103,00 intendendo per superficie commerciale (Sc) la superficie dell'appartamento inclusi i muri interni, i muri perimetrali (al 100%) e considerando la zona di terrazzo/loggiato (di mq.10,11) e di veranda/disimpegno d'ingresso (di mq. 3.33) entrambe al 30%.

La superficie commerciale dell' appartamento risulta pari a mq. 103,00.

Calcolo del valore dell'appartamento (V) pari a $V = Sc * Vm$

$$V = \text{mq. } 103,00 \times \text{€/mq } 930,00 = \text{€ } 957.900,00$$

La superficie commerciale del magazzino risulta pari a mq. 5

Calcolo del valore del magazzino (V) pari a $V = Sc * Vm$

$$V = \text{mq. } 5,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 1.750,00$$

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta pari a mq. 13,00.

Calcolo del valore dell'autorimessa (V) pari a $V = Sc * Vm$

$$V = \text{mq. } 13,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 8.450,00$$

TOTALE VALUTAZIONI:

appartamento € **95.790,00**

cantinola € **1.750,00**

box auto € **8.450,00**

per un TOTALE DI € **105.990,00**

q) Si tratta di 3 unità catastali di un unico proprietario.

r) certificato di stato civile

Nell'Atto di pignoramento (che risale al 2015) si evince che il [REDACTED] è in regime di divisione di beni.

s) procedure esecutive

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli non risultano altre procedure esecutive a carico di [REDACTED]

Rassegno pertanto il mandato ricevuto rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

In fede

Il consulente tecnico di ufficio
Arch. Paola Pisapia

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Stralcio rilievo aerofotogrammetrico della zona, scala 1: 4000
3. Documentazione catastale :
 - 3A-Visura appartamento ,
 - 3B-Planimetria appartamento
 - 3C-Visura magazzino
 - 3D-Planimetria magazzino
 - 3E-Visura autorimessa
 - 3F-Planimetria autorimessa
 - 3G- Vax Terreni

4. Documentazione fotografica
 5. Certificazione notarile
 6. Nota di trascrizione
 7. Nota di iscrizione a ruolo
 8. Atto di pignoramento immobiliare
 9. Certificato di Destinazione urbanistica
 10. Atto di compravendita (redatto dal notaio Coppola nel 2013)
- G. Elaborato Grafico:
Planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento redatta dal C.T.U, scala 1: 100

Napoli, 13 marzo 2017