

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 257/2012

promossa da Italfondario c/o Omissis Gennaro + altri

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Peluso

PREMESSO

- che, il 16 ottobre dell'anno 2013, la S.V.I., nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale del 16.10.2013, mi veniva conferito il seguente incarico:

1. *verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta*

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

*identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

- 2) **descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato** indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di proprietà dei debitori eseguiti, risultavano siti nel Comune di Napoli, alla via Monviso n. 25/B, e precisamente:

- 1) - *appartamento posto al primo (catastalmente piano terra), distinto dal numero interno 4, composto da due vani ed accessori (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, foglio 9, p.lla 87 sub 5...di piena proprietà del Sig. Omissis Saverio*
- 2) - *appartamento posto al primo (catastalmente piano terra), distinto dal numero interno 5, composto da tre vani ed accessori (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, foglio 9, p.lla 87 sub 6... di piena proprietà dei Sigg. Omissis Gennaro e Omissis Nunzia” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 17.12.2013, alle ore 16,00, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo (cfr. ALLEGATO 1), mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Monviso n. 25/bis, piano primo, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 2). Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo, il Sig. Omissis Gennaro e la Sig.ra Omissis Nunzia. Alla loro presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (cfr. ALLEGATI 3-4-5-6).

In questa sede il Sig. Omissis Gennaro ha fornito alla sottoscritta copia del titolo di provenienza relativo all'appartamento (sub 5 - atto del 29.07.2004) con il quale il sub 5 perveniva a Omissis Saverio e relativa nota di trascrizione nonché copia dell'atto di Carlo Tafuri del 4/11/01981 con il quale il sub 6 perveniva a Omissis Nunzia e relativa nota di trascrizione (cfr. ALLEGATI 7-8-9-10).

In data rispettivamente 3.03.2014 e 4.04.2014, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Monviso n. 25/b, piano primo, per confrontare la documentazione acquisita con lo stato attuale dei luoghi.

Ho, altresì, confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Durante le operazioni di sopralluogo, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (visure, planimetrie e vax catastale) per l'identificazione catastale degli immobili esaminati (cfr. ALLEGATI 11-12-13-14-15).

Durante le operazioni di sopralluogo mi sono recata presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare delle ispezioni ipotecarie (cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21).

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

1) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ...
--

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Dott. Fabrizio Branca, depositata in cancelleria in data 24.07.2012.

... predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Formalità pregiudizievoli a partire dell'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 27.03.2012 e fino a tutto l'11.11.2013:

TRASCRIZIONI

- *trascrizione del pignoramento nn. 7746/5692 in data 27/3/2012 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di*

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Napoli in data 7/2/2012 n. rep. 3842/2012 a favore Italfondario S.p.a., sede Roma, e contro Omissis Saverio, relativamente al cespite sub 5, e Omissis Gennaro e Omissis Nunzia, relativamente al cespite sub 6.

Iscrizioni

- *ipoteca iscritta il 5/8/2004 ai nn. 24385/5978 per € 112.500,00 a favore Istituto Italiano di Banca Intesa S.p.a., sede Milano, e contro Omissis Gennaro e Omissis Nunzia, relativamente all'appartamento sub 6, e Omissis Saverio, relativamente all'appartamento sub 5, sorta in virtù di mutuo ipotecario per Notar Filippo Improta del 29/7/2004 (durata anni 20);*
- *ipoteca giudiziale iscritta il 21/1/2006 ai nn. 2245/814 per €. 200.000,00 a favore Bancapulia S.p.a., sede Foggia - domicilio eletto in San Severo, Via T. Solis 40, e contro Omissis Gennaro gravante sull'appartamento sub 6, sorta in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia Sez. San Severo in data 29/9/2005 rep. 10. (cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21).*

E' stata acquisita la vax catastale per una migliore identificazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili "de quo" (cfr. ALLEGATO 11).

... acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

E' stato acquisito **l'atto per notar Carlo Tafuri del 4/11/1981** trascritto l'1/12/1981 ai nn. 18072/14044 (cfr. ALLEGATI 9-10) col quale:

- Visconti Rosa (Napoli 1/3/1916) ha donato ai figli Omissis Gennaro (Napoli 24/12/1937), Antonio (Napoli 25/2/1940), Anna (Napoli 15/2/1941),

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Nunzia (Napoli 14/6/1947), Vincenzo (Napoli 1/4/1949), Rosaria (Napoli 2/4/1953), Concetta (Napoli 30/4/1943) e Maria Antonietta (Napoli 14/6/1947) i cespiti in Napoli- Secondigliano, Via Montegrappa n. 84 e Via Dante n. 36, non oggetto della presente procedura;

- Omissis Concetta ha venduto ai germani Omissis Gennaro, Antonio, Anna, Maria Antonietta, Nunzia, Vincenzo e Rosaria la quota pari ad 1/8 dei cespiti come innanzi donati dalla madre;

- Omissis Gennaro (unitamente al coniuge Ferraro Rita), Antonio (unitamente al coniuge Coletta Carolina), Anna (unitamente al coniuge Zazzaro Pasquale), Maria Antonietta (unitamente al coniuge Volpicelli Vincenzo), Nunzia (unitamente al coniuge Omissis Gennaro), Vincenzo (unitamente al coniuge Cirillo Patrizia) e Rosaria, fermo restando l'usufrutto uxorio spettante a Visconti Rosa, hanno proceduto alla divisione dei beni comuni, derivanti anche dalla successione paterna, a seguito della quale è stato, tra l'altro, attribuito a:

- Omissis Nunzia l'appartamento in Secondigliano, Via Monviso di tre vani ed accessori, interno 5, identificato catastalmente con scheda 4652 del 20/10/1981 (attuale sub 6);

- Omissis Rosaria l'appartamento in Secondigliano, Via Monviso di due vani ed accessori, interno 4, identificato catastalmente con scheda 4653 del 20/10/1981 (attuale sub 5).

Successivamente:

- atto per notar Luigi Martirani del 26/10/1990 trascritto il 10/11/1990 ai nn. 23448/15566 col quale Omissis Rosaria ha venduto alla germana Omissis Concetta l'appartamento come innanzi ricevuto in divisione, identificato catastalmente con scheda 4653 del 20/10/1981 (attuale sub 5);
- successione di Omissis Concetta deceduta a Perugia il 12/5/1993 regolata da testamento olografo col quale ha lasciato alla genitrice Visconti Rosa l'appartamento di cui innanzi, identificato catastalmente con scheda 4653

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

del 20/10/1981 (den. succ. 14 vol. 818 del 14/8/1993 trascritta il 6/5/1995 ai nn.7861/5286);

- successione di Visconti Rosa deceduta ab intestato il 2/12/2002 lasciando quali unici eredi legittimi i figli Omissis Vincenzo (Napoli 1/4/1949), Anna (Napoli 15/2/1941), Rosaria (Napoli 2/4/1953), Nunzia (Napoli 14/6/1947), Gennaro (Napoli 24/12/1937), Antonio (Napoli 25/2/1940) e Maria Antonietta (Napoli 14/6/1947) nella cui eredità è caduto l'appartamento identificato catastalmente col sub 5 (den. succ. 186 vol. 2 del 25/2/2003 trascritta il 5/7/2003 ai nn. 16463/10653);
- atto per notar Filippo Improta del 29/7/2004 trascritto il 5/8/2004 ai nn. 24384/15102 col quale Omissis Vincenzo, Anna, Rosaria, Nunzia, Gennaro, Antonio e Maria Antonietta, hanno venduto a **Omissis Saverio** (nato Napoli il 30/9/1981) l'appartamento identificato catastalmente col sub 5.

NOTA BENE

Dalla visura catastale storica risulta erroneamente che il mappale 87 sub 5 deriva dalla scheda 4652 del 20/10/1981, erroneamente indicata in planimetria come 4353; ed il mappale 87 sub 6 deriva erroneamente dalla scheda 4653 del 20/10/1981, indicata correttamente in planimetria come 4652. Da più approfondite indagini e dalla lettura delle rispettive planimetrie catastali risulta che la scheda che ha originato il mappale 87 sub 5 è la 4653 del 20/10/1981 mentre quella che ha originato il mappale 87 sub 6 deriva dalla scheda n. 4652 del 20/10/81.

Ciò è confermato anche dalla intestazione catastale e dai passaggi di proprietà suindicati.

2) Descrizione e identificazione dei beni oggetto del pignoramento (confini e dati catastali)
--

I cespiti pignorati sono parte del fabbricato, sito nel Comune di Napoli alla via Monviso, civico 25/bis, e, precisamente:

Lotto 1: Napoli, via Monviso n. 25/b, piano 1 – sub 5

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione



Appartamento posto al piano primo, dello stabile servito dalla scala esterna dislocata nel cortile avente accesso dal civico 25 bis. All’immobile si accede dal ballatoio comune accessibile dalla porta del pianerottolo posta a sinistra, per chi sale le scale, e, successivamente dalla porta posta a destra dello spazio comune. L’appartamento si compone di ingresso-living-cucina, corridoio, un bagno e due camere da letto (cfr. ALLEGATI 3-4). Fa parte integrante del cespite “de quo” un balcone a livello prospiciente via Monviso.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del bagno e del corridoio.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l’unità immobiliare “de quo”, sono: l’impianto elettrico, idrico, fognario e citofonico. Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato ad eccezione del

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

I pavimenti sono in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq.49,46.

Ss (Superficie scoperta)= mq. 6,13.

Lo stato di manutenzione del corpo di fabbrica di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è mediocre.

Confini

L'appartamento descritto, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-ovest con via Monviso;
- Nord-est con scala di accesso e via Monviso
- Sud-est con spazio comune di accesso e appartamento attiguo avente accesso dalla porta posta di fronte per chi entra nello spazio comune.

Estremi catastali

Il cespite pignorato è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Sez. SEC, foglio 9, particella 87, **sub 5**, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 213,04, indirizzo Via Monviso n. 25, piano 1 (cfr. ALLEGATI 12-13), intestato a Omissis Saverio.

Lotto 2: Napoli, via Monviso n. 25/b, piano primo – sub 6

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione



Appartamento posto al piano primo, dello stabile servito dalla scala esterna dislocata nel cortile avente accesso dal civico 25 bis di Via Monviso. All’immobile si accede dal ballatoio comune accessibile dalla porta del pianerottolo posta a sinistra, per chi sale le scale, e, successivamente dalla porta posta di fronte dello spazio comune. L’appartamento si compone di ingresso soggiorno- pranzo-cucina, corridoio, un bagno, due camere da letto e una cabina armadio (cfr. ALLEGATI 5-6). Fa parte integrante del cespite “de quo” un balcone a livello prospiciente il cortile interno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione della cabina armadio.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l’unità immobiliare “de quo”, sono: l’impianto elettrico, idrico, fognario e citofonico. Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato ad eccezione del

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

bagno e dietro il blocco cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

I pavimenti sono in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq.83,41.

Ss (Superficie scoperta) = mq. 13,74.

Confini

L'appartamento descritto, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-ovest con spazio comune e appartamento sub 5;
- Nord-est con rampa di accesso, spazio comune e corte interna;
- Sud-est con cortile interno;

Estremi catastali

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Sez. SEC, foglio 9, particella 87, **sub 6**, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 383,47, indirizzo Via Monviso n. 25, piano 1 (cfr. ALLEGATI 14-15), intestato a Omissis Nunzia.

3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (...) e quella contenuta nel pignoramento ...

Lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto indicato nel pignoramento ad eccezione dei numeri interni che non sono riportati sulle porte d'ingresso degli immobili "de quo". I dati catastali indicati in pignoramento consentono

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

comunque l'individuazione univoca dei beni, oggetto della presente disamina, ad eccezione del piano catastale indicato che non è il piano terra ma il piano primo come riportato nelle visure catastali attuali.

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali relative agli alloggi “ de quo” sono difformi dallo stato attuale dei luoghi per alcune modifiche interne relative alla diversa dislocazione degli spazi interni, all'ampliamento del balcone prospiciente il cortile interno.

Tali modifiche, sono state effettuate senza le necessarie autorizzazioni edilizie e/o permessi a costruire. Occorre eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto previa però regolarizzazione del bene “de quo” (monetizzazione).

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dati zonizzazione:

- Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili “de quo”, ricade nella zona “B” come disciplinato dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di attuazione.

sottozona: zona B - Sottozona Bb - espansione recente

- dati zonizzazione acustica

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Zonizzazione: L'immobile ricade in Zona IV.

legenda: Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

- Vincoli geomorfologici tav 12 prg:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili “de quo” ricade in area *stabile* (cfr. ALLEGATO 22).

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche)

Il piano terra del fabbricato, di cui è parte il cespite “de quo”, è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 756 rilasciata dal comune di Napoli in data 7 agosto 1952 (pratica n. 792/1951 – cfr. ALLEGATI 23-24).

Il piano primo, presumibilmente coevo al piano terra, è sprovvisto di licenza edilizia. In uno stralcio di perizia a firma del geometra Aldo Guarino, fornitomi dal debitore esecutato, che si allega (cfr. ALLEGATO 25), è riportato quanto segue: ... *il fabbricato composto di un piano rialzato, un primo piano e due annessi locali al piano terra (...) fu costruito nell'anno 1953 (giusto verbale di constatazione per Notaio Gennaro Miranda in Secondigliano, registrato in data 16 dicembre 1953 al N. 11783)*... Tale verbale a cui fa riferimento il geometra Aldo Guarino non è stato rinvenuto

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

all'Archivio Notarile né, tantomeno, è stato possibile reperirlo con i soli dati di registrazione presso l'Ufficio del Registro.

Ad ogni modo per tali opere abusive non sono state rinvenute, presso l'Ufficio Condono, a nome del proprietario attuale e dei precedenti proprietari, alcuna istanza di condono edilizio.

Il piano primo è stato quindi realizzato in assenza di licenza edilizia.

La licenza suindicata che si allega, la n/1951 – cfr. ALLEGATI 23-24), prevedeva, come già detto, esclusivame. 756 rilasciata dal comune di Napoli in data 7 agosto 1952 (pratica n. 792nte il piano rialzato, pertanto la violazione della normativa urbanistico – edilizia realizzata si configura come tipologia di abuso 1 della tabella allegata alla L. 47/85.

Ovvero come *intervento eseguito in totale difformità dal permesso di costruire* ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'illecito non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito per la quale si interviene (mutuo ipotecario per Notar Filippo Improta del 29/7/2004) è successiva all'ultima legge sul condono edilizio.

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale

I beni pignorati possono essere venduti in due lotti, e, precisamente:

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

LOTTO 1: appartamento sito in Napoli, via Monviso n. 25/bis, piano primo - sub 5.

L'appartamento descritto, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-ovest con via Monviso;
- Nord-est con scala di accesso e via Monviso
- Sud-est con spazio comune di accesso e appartamento attiguo avente accesso dalla porta posta di fronte per chi entra nello spazio comune.

LOTTO 2: appartamento sito in Napoli, via Monviso n. 25/bis, piano primo - sub 6.

L'appartamento descritto, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-ovest con spazio comune e appartamento sub 5;
- Nord-est con rampa di accesso, spazio comune e corte interna;
- Sud-est con cortile interno.

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Per i dati catastali e la descrizione degli immobili “de quo” si rimanda ai paragrafi precedenti.

8) dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario all’identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l’Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Gli immobili sono stati pignorati per l’intera quota per cui si provvederà alla stima dell’intero relativamente ai lotti indicati.

9) accertare se l’immobile è libero o occupato: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Il lotto 1: appartamento contraddistinto con il sub 5 è occupato dalla Sig.ra Omissis Rosa, sorella del debitore esecutato *sine titolo*, mentre il lotto 2 (sub 6) è occupato dagli stessi debitori esecutati Sigg.ri Omissis Nunzia e Omissis Gennaro.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili sono occupati come suindicato, tale situazione è stata accertata nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermata dal custode giudiziario, Dott. Francesco Russo.

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale poiché, al momento, il fabbricato è sprovvisto di Amministratore condominiale.

Non sono stati rilevati, nella documentazione presente agli atti e dalla lettura del titolo di provenienza, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile ...

Nei riguardi degli immobili in oggetto si é ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato " dei beni in esame, é fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si é ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,25 \times S_s)]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

Su = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considerata solo il 25%;

Le superfici sono le seguenti:

LOTTO 1:

Sgl (Superficie globale lorda) = mq.66,33.

Ss (Superficie scoperta)= mq. 6,13.

LOTTO 2:

Sgl (Superficie globale lorda) = mq.107,12

Ss (Superficie scoperta)= mq. 13,74.

Si ritiene, per la valutazione degli immobili “de quo”, per tutto quello indicato al paragrafo 6 della presente relazione e al quale si rimanda integralmente, considerato che:

- l'immobile è stato edificato in totale difformità dalla licenza edilizia n. 756 rilasciata dal Comune di Napoli in data 7 agosto 1952 (pratica n. 792/1951 – cfr. ALLEGATI 23-24);
- non sono state rinvenute domande di condono;
- l'abuso commesso non è sanabile;
- in ottemperanza all'art. 33 del Testo Unico, comma 1, gli interventi e le opere realizzate in totale difformità possono essere demolite;
- che essendo un edificio in muratura, l'eventuale demolizione potrebbe recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità (piano sottostante

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

edificato in virtù della suindicata licenza edilizia) e unità immobiliare attigua, e quindi, pur rientrando nella totale difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 33 del Testo Unico dell'edilizia – DPR 6 giugno 2001 n. 380, in questo caso specifico, deve essere applicato l'art. 34 del T.U.E. n. 380/01.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter effettuare la stima degli immobili “de quo” in quanto, pur non essendo conformi alla pianificazione urbanistica comunale, non potendo essere demoliti, vengono tollerati dall'Amministrazione comunale nell'ambito della pianificazione urbanistica previo però pagamento di una sanzione in ottemperanza all'art. 34 del Testo Unico, comma 2.

Per cui si ritiene di effettuare la stima degli immobili, oggetto della presente disamina, decurtando dal valore di mercato degli stessi, in ipotesi di legittimità urbanistica (considerandoli, cioè, alla stregua di immobili urbanisticamente legittimi) la sanzione alternativa alla demolizione, in ottemperanza all'art. 34 del Testo Unico, comma 2 che prevede in alternativa alla demolizione una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità.

Da varie ed accurate indagini (consultazione riviste specializzate: *Quotazioni immobiliari Napoli e Provincia*, siti web *Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio*- cfr. ALLEGATO N. 26) e successive elaborazioni dei dati raccolti, si é giunti alla conoscenza di quanto segue:

il più probabile valore medio di mercato per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quello in oggetto, in zona, oscilla tra un minimo di

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Euro 1.500,00/mq. e un massimo di E. 2.300,00/mq. per abitazioni di tipo civile, nella fattispecie, considerato l'attuale stato di conservazione dei cespiti "de quo", l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture ecc., si ritiene di adottare per la stima degli immobili "de quo" un valore parametrico unitario vicino a quello medio tra i valori suindicati, ossia Euro 2.000,00/mq. per il lotto 1 per la migliore esposizione e Euro 1.900,00/mq., per il lotto 2, ciò posto si ha:

LOTTO 1:

$V_{im} = V_{um} \times [S_l + (0,25 \times S_s)];$

$V_{im} = \text{Euro } 2.000,00/\text{mq.} \times \text{mq. } [66,33 + (0,25 \times 6,13)];$

$V_{im} = \text{Euro } 2.000,00/\text{mq.} \times \text{mq. } [66,33 + 1,53];$

$V_{im} = \text{Euro } 2.000,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 67,66 = \text{Euro } 135.320,00$ e in cifra tonda E. 135.000,00 che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo" nel caso in cui esso fosse stato edificato con regolare licenza edilizia, considerato invece che esso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistica-edilizia e che non può essere sanato, si effettua la stima dell'immobile "de quo" decurtando dal valore precedentemente suindicato la sanzione alternativa alla demolizione, in ottemperanza all'art. 34 del Testo Unico, comma 2.

La sanzione alternativa, pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità, è pari a E. 89.502,45 (cfr. ALLEGATO 27), per cui, si ha:

$V_{im} = \text{E. } 135.000,00 - \text{E. } 89.502,45 = \text{E. } 45.497,55$ e in cifra tonda E. 45.000,00.

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

Prezzo base di vendita dell'appartamento sito in Napoli, Secondigliano – Via Monviso n. 25/B piano primo, sub 5 = E 45.000,00

LOTTO 2:

Sgl (Superficie globale lorda) = mq.107,12

Ss (Superficie scoperta)= mq. 13,74.

Vim = Vum x [Sl + (0,25x Ss)];

Vim = Euro 1.900,00/mq. x mq. [107,12 + (0,25 x 13,74)];

Vim = Euro 1.900,00/mq. x mq. [107,12 + 3,43];

Vim = Euro 1.900,00/mq. x mq. 110,55 = Euro 210.045,00 e in cifra tonda E. 210.000,00

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo” nel caso in cui esso fosse stato edificato con regolare licenza edilizia, considerato invece che esso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistica-edilizia e che non può essere sanato, si ritiene di effettuare la stima dell'immobile “de quo” decurtando dal valore precedentemente suindicato la sanzione alternativa alla demolizione in ottemperanza all'art. 34 del Testo Unico, comma 2, che è pari a E. 138.953,32 (cfr. ALLEGATO 28), per cui si ha:

Vim = E. 210.000,00 - E. 138.953,32 = E. 71.046,68 e in cifra tonda E. 71.000,00.

Prezzo base di vendita dell'appartamento sito in Napoli, Secondigliano – Via Monviso n. 25/B piano primo, sub 6 = E. 71.000,00.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 17.04.2014

L'Esperto

Arch. Adriana Pettinati

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100, lotto 1- sub 5;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi; lotto
1- sub 5;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100, lotto 2- sub 6;
- ALLEGATO N. 6 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi; lotto
2- sub 6;
- ALLEGATO N. 7 Titolo di provenienza- atto F. Improta del 29.07.2004;
- ALLEGATO N. 8 Nota di Trascrizione- atto F. Improta del 29.07.2004;
- ALLEGATO N. 9 Titolo di provenienza ultraventennale - atto C. Tafuri
del 4.11.1981;
- ALLEGATO N. 10 Nota di Trascrizione- atto atto C. Tafuri del 4.11.1981;
- ALLEGATO N. 11 Vax catastale;

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis Saverio– relazione

- ALLEGATO N. 12 Planimetria catastale – sub 5;
ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile – sub 5;
ALLEGATO N. 14 Planimetria catastale – sub 6;
ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile – sub 6;
ALLEGATO N. 16 Ispezione Ipotecaria Omissis Saverio;
ALLEGATO N. 17 Ispezione Ipotecaria- Omissis Nunzia;
ALLEGATO N. 18 Ispezione Ipotecaria- Omissis Gennaro;
ALLEGATO N. 19 Ispezione Ipotecaria- SEC/9, p.lla 87, sub 5;
ALLEGATO N. 20 Nota di iscrizione del 21/01/2006 n. 2245/814;
ALLEGATO N. 21 Ispezione Ipotecaria- SEC/9, p.lla 87, sub 6;
ALLEGATO N. 22 Zonizzazione - urbanistica; Stralcio delle norme di
 attuazione di Variante al P.R.G.;
ALLEGATO N. 23 Licenza edilizia n. 756 del 7.08.1952;
ALLEGATO N. 24 Grafico della Licenza edilizia n. 756 del 7.08.1952;
ALLEGATO N. 25 Stralcio relazione Geometra Guarino;
ALLEGATO N. 26 Banca dati quotazioni immobiliari;
ALLEGATO N. 27 Prospetto di calcolo della sanzione alternativa sub 5;
ALLEGATO N. 28 Prospetto di calcolo della sanzione alternativa sub 6;
ALLEGATO N. 29 Fotocopie di parte delle ricevute delle spese
 sostenute;
ALLEGATO N. 30 Specifica competenze e spese sostenute.

Napoli, 17.04.2014

L'Esperto

Arch. Adriana Pettinati

Espr. Imm. n. 257/2012– Italfondario c/o Omissis Gennaro, Omissis Nunzia e Omissis
Saverio– relazione