

OGGETTO: Proc. Es. Imm. 712/1991, integrazione all'elaborato peritale depositato in data 05/04/2022

Ill.mo Presidente dott. Cataldi, Le rappresento che si provvede ad integrare l'elaborato peritale in oggetto (esclusivamente alle pagg. 30 e 31) con le informazioni fornite dall'Ufficio Condono del Comune di Casoria. Tali elementi, contenuti nell'allegato 13, già depositato, si riferiscono alle motivazioni adottate dagli Uffici tese a giustificare la Comunicazione di avvio del Procedimento di Diniego della pratica di condono avviata dagli esecutati, prot. n. 4447 del 1/10/1986.

Pertanto si deposita, in uno con la presente, l'elaborato peritale così integrato, che annulla e sostituisce quello depositato in data 05.04.2022.

Napoli 8.04.2022

L'Esperto Stimatore

Arch. Emilia Cardito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 712/1991

GIUDICE ESECUTORE PRESIDENTE DR .CATALDI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESECUZIONE PROMOSSA DA

CREDITO FONDIARIO SPA

CONTRO

Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx E Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx





1. PARTI IN CAUSA

Creditore

PRONIPOTE SPV , intervenuto in surroga SRL CREDITO FONDIARIO SPA, con sede legale in 31015 Conegliano (TV) alla Via v. Alfieri n. 1, iscritta al Registro delle imprese di Treviso/Belluno al n.05090390260, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Clementina Montesano (C.F.MNTMCL68B62F839Z) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli, al Corso Vittorio Emanuele, 54.

Pec : c.montesano@pec.it

Debitori eseguiti

- Sig. XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX XX.XX.XXXX
- E
- Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX nata XXXXXXXX XX.XX.XXXX

rappresentati, assistiti e difesi dall'Avv. Gioia ESPOSITO, (CF.: SPSPGIO81H50L682E), presso il cui studio elett.te domicilia in CAPUA (CE), al Rione Eucaliptus, Cond Torre Normanna, n.9.

PEC: gioia.esposito@avvocatismcv.it

Intervenuti

EQUITALIA rappresentato dal sig. Brosca Gerardo nei confronti della sola Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX

PEC: direzione.napoli@pec.equitaliasud.it

2. DATI DEGLI'IMMOBILI PIGNORATI

Premesso che, la procedura (cui è stato riunito il fascicolo RGE 508/2001, relativo a successivo pignoramento avente ad oggetto, oltre ai medesimi beni già pignorati nel 1991, anche altri due cespiti) riguardava tre unità immobiliari facenti parte di una palazzina sita nel Comune di Casoria (NA), alla via Arturo Toscanini, n. 13.



Premesso che, con ordinanza dell' 8.02.2001 il G.E. dott.Sensale nominava il CTU arch. Diana Ribera Ferraro al fine della valutazione dei beni staggiti

Premesso che, il CTU individuava tre lotti di vendita:

- Lotto 1: locale commerciale posto al piano seminterrato.
- Lotto 2: appartamento su due livelli, sviluppatosi al piano rialzato ed al piano primo.
- Lotto 3: appartamento al secondo piano,

Premesso che, in data 23/03/2006 l'immobile identificato quale lotto n. 3 è stato aggiudicato ed il relativo decreto di trasferimento è stato emesso in data 29/01/2007.

All'attualità, la scrivente è chiamata alla stima dei restanti immobili staggiti e precisamente:

A) Abitazione in Casoria alla via Arturo Toscanini 13

posta al piano Rialzato e Primo.

Per la quota 1000/1000

B) Locale Magazzino e Deposito in Casoria alla via Arturo Toscanini 13

posto al piano Seminterrato.

Per la quota 1000/1000

3. P R E M E S S A

La sottoscritta Emilia CARDITO, architetto, con studio in Napoli alla via Francesco Cilea n. 91, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* con ordinanza del 25/03/2021 nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

. L'Ill.mo Pres. dott. Cataldi le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici di Casoria, quali Agenzia del Territorio, Ufficio Condonò, Archivio Notarile, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 18.03.2022 la scrivente effettuava il sopralluogo sull'immobile *de quo* unitamente al nominato custode del compendio pignorato dott. Salvatore Bonagura. La sottoscritta esperiva i necessari accertamenti e rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale di sopralluogo)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

5.1 QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito del certificato notarile per notaio Dott. Nicola Capuano.

La scrivente né ha verificato la completezza rilevando che il suddetto certificato ha ispezionato il periodo dal 12.06.1971 al 12.06.1991, data di trascrizione del pignoramento (*All. -23 Nota di Trascrizione del pignoramento*), riportando le formalità ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sugli immobili staggiti.

Si precisa che dalle visure ipotecarie effettuate dalla scrivente si rinviene nota di trascrizione ai nn. 23917/16752 del 3.06.2011 in rinnovo dell'originaria nota di pignoramento immobili oggetti della procedura de quo.

(All. 24 - Nota di trascrizione per Rinnovo verbale di pignoramento immobili).

Non si rinvencono dal fascicolo telematico la documentazione catastale e le visure storiche dei cespiti oggetto di pignoramento che la scrivente provvede ad acquisire.

(All. 2 - Visura storica sub 2 All. 3 - Visura Storica sub 3, All. 4 - Visura Storica sub 7, All. 5 - Planimetria Catastale sub 2, All. 6 - Planimetria catastale sub 3, All. 7 - Planimetria Catastale sub 7, All. 8 - Estratto di Mappa)

5.2 QUESITO - B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

I beni oggetto di pignoramento sono due cespiti allocati nello stesso fabbricato e precisamente:

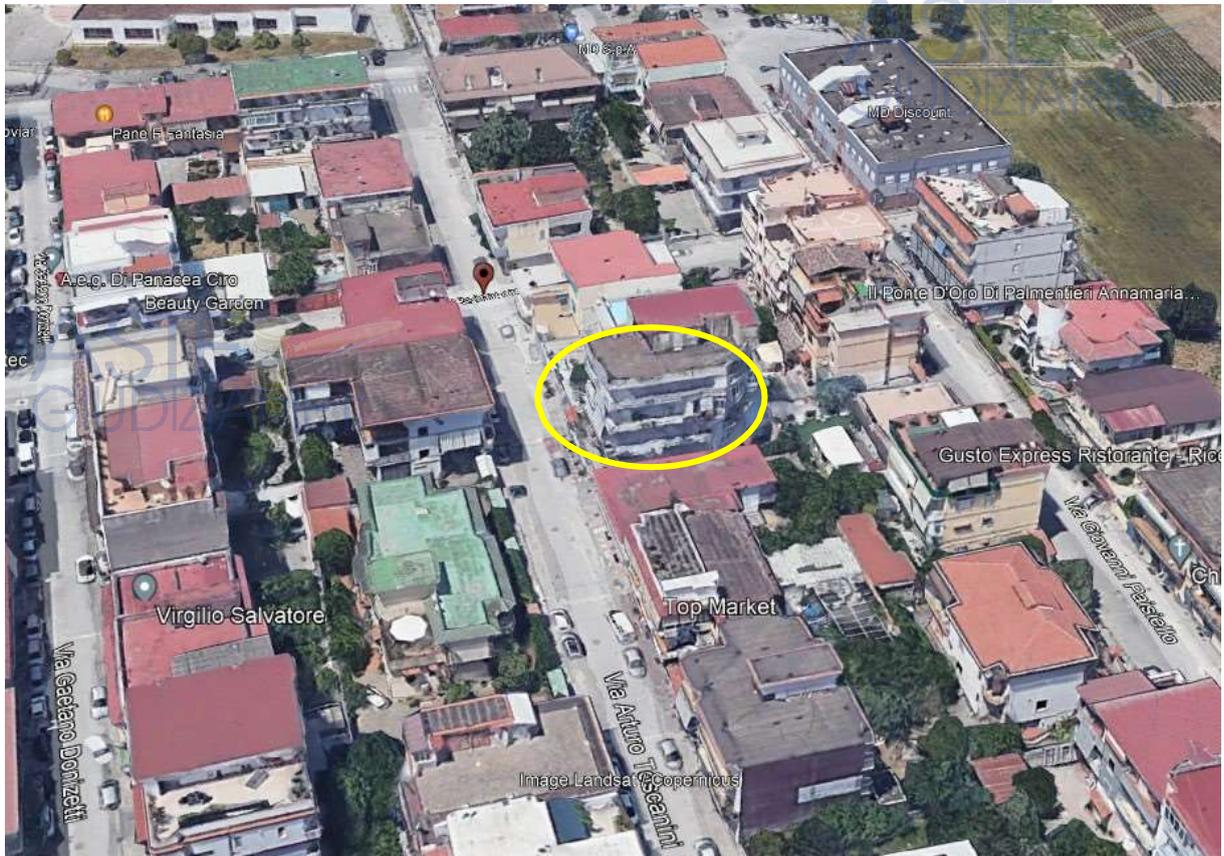
- un appartamento su due livelli posto al piano rialzato e primo, ed
- un magazzino-deposito posto al piano seminterrato.

Detto fabbricato ricade nel comune di Casoria, in un zona non distante dal Centro caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale. Nelle vicinanze si rinvencono di quotidiana necessità.

Trattasi di un edificio realizzato agli inizi degli anni '80, costituito da 4 piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Individuazione satellitare del fabbricato

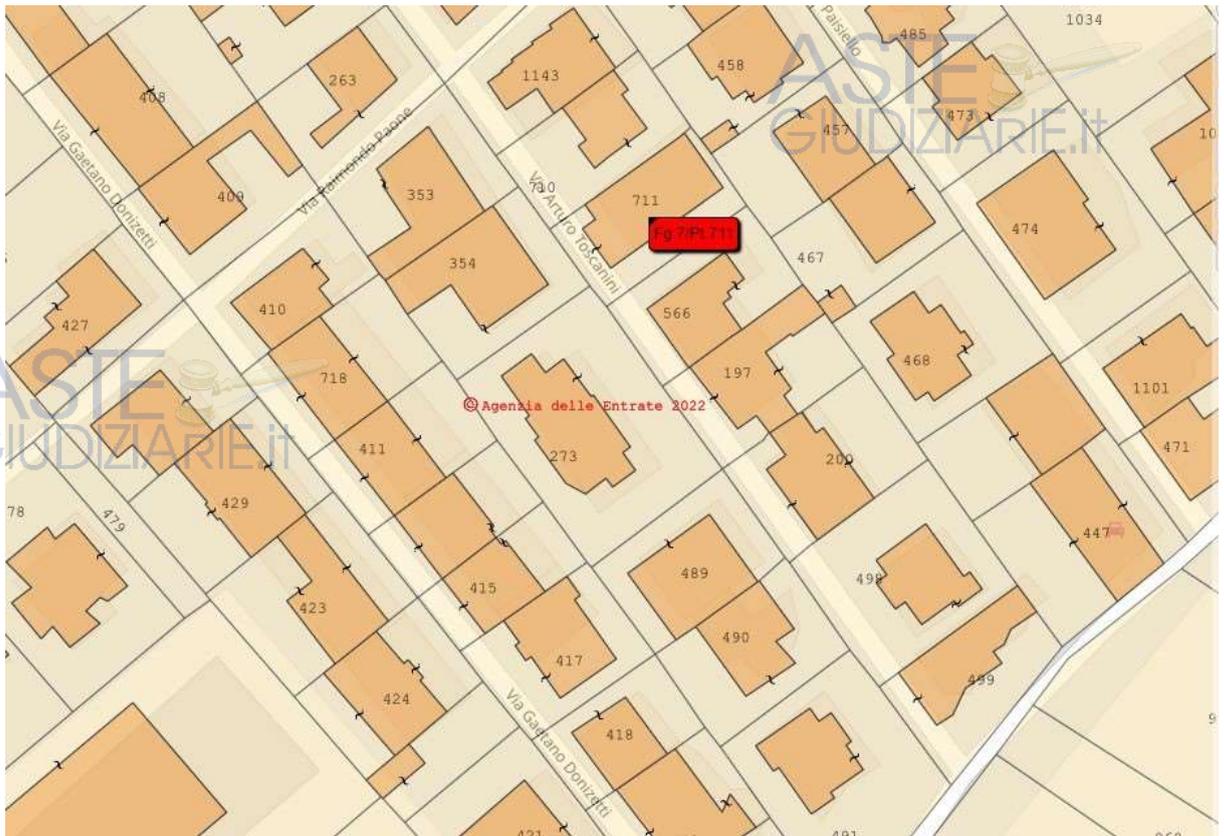


L'edificio in questione, realizzato con pilastri e muratura di tompagno, si presenta rifinito esternamente con pittura di colore grigio, le facciate sono in sufficiente stato di manutenzione. Un muretto sormontato da una ringhiera divide le aree di pertinenza del fabbricato dalla pubblica via Toscanini. In detta demarcazione si aprono gli accessi al fabbricato mediante un cancello pedonale, civico 13, ed un cancello automatizzato carrabile.





Il fabbricato ricade sulla particella 711 del foglio 7 del Catasto Terreni.



ortofoto

I dati attuali dell'immobile, ovvero Comune, via, e piano sono congruenti con quelli indicati nella certificazione notarile, nei titoli di proprietà, e nella nota di trascrizione.

Per quanto attiene i dati catastali, quelli che attualmente identificano i beni sono:

- A) Appartamento** : Comune di Casoria, Via Arturo Toscanini, piano T, Foglio 7 Part. 711 sub 2 e piano 1, foglio 7 part. 711 sub 3 confinante a sud-ovest con cassa scale e per due lati con area comune
- B) Locale Magazzino e Deposito:** Comune di Casoria, Via Arturo Toscanini, piano S1, Foglio 7 Part. 711 sub 7 confinante a sud-ovest con cassa scale e per due lati con area comune

APPARTAMENTO posto al piano Rialzato e Primo, sub 2 e sub 3

- A) Appartamento** Dalla via Arturo Toscanini, al civico 13, varcato un cancello pedonale si giunge ad un'area comune, di fronte a detto cancello, da un portone di ferro, si accede alla scala comune; allo smonto del primo rampante, si pone l'accesso



all'immobile staggito; si precisa che al secondo piano si posiziona un secondo ingresso; alla destra della predetta area comune si colloca una scala di accesso ad una terrazza di pertinenza all'immobile con accesso al vano cucina. Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore. Si precisa, altresì, che per quanto l'immobile catastalmente afferisca a due sub, una scala interna né determina, all'attualità, la fusione sul piano fisico



individuazione dell'accesso al fabbricato



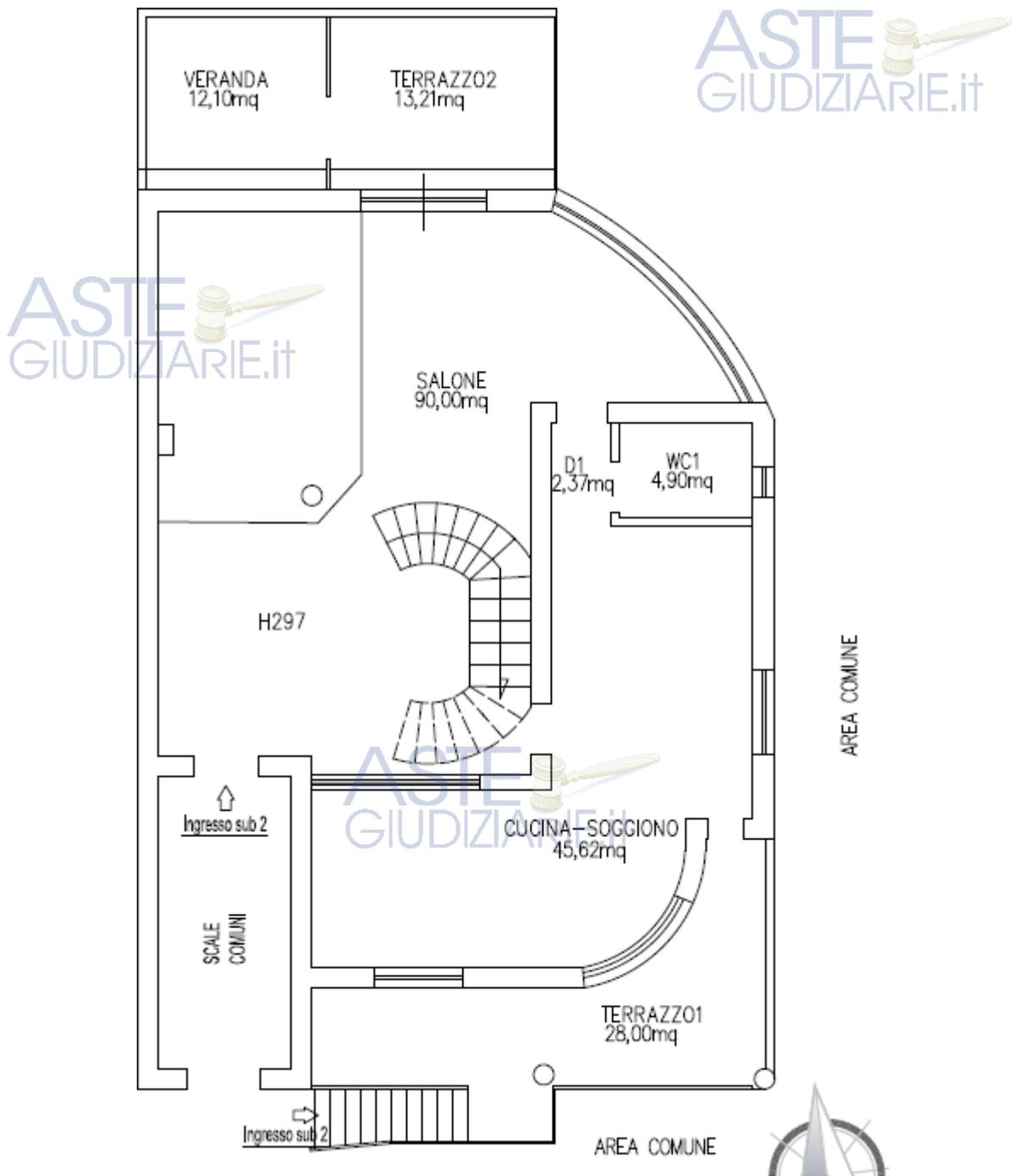
individuazione dell'accesso all'immobile

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile **A** oggetto di detta procedura

(All. 9: Planimetria dello stato dei luoghi piano rialzato; All.10 Planimetria dello stato dei luoghi piano primo; All. 22: Rappresentazione fotografica)

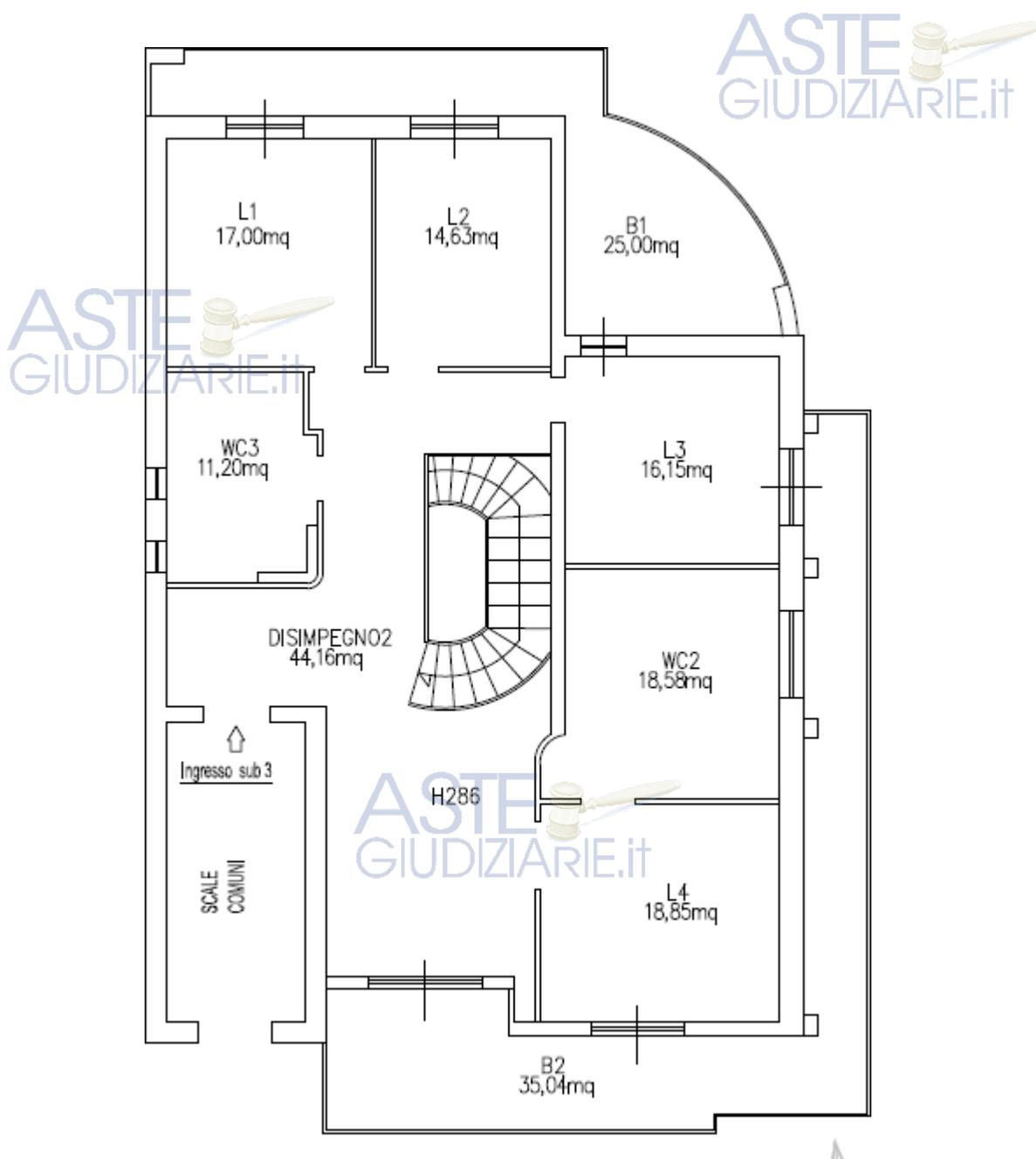
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rilevo Stato di Fatto Appartamento piano Rialzato sub 2





Rilevo Stato di Fatto Appartamento piano Primo sub 3

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, di datata fattura ma di opulente scelte nelle finiture.

La porta di ingresso, posta di fronte allo smonto del primo rampante delle scale comuni, immette nel grande salone, dotato di terrazzo e ampie finestre curvate, a destra di detto

ingresso, una porta immette nell'ampio vano soggiorno cucina provvisto di ampia finestratura e uscita sul terrazzo T1, nel vano soggiorno si pone l'accesso ad un ambiente WC. Nel predetto salone, un'ampia scala conduce al piano superiore dell'immobile, si precisa che detto piano ha anche un ingresso dalle scale comuni e precisamente dal piano secondo; in detto piano si sviluppa la zona notte dotata di quattro vani letto, ciascuno munito di portefinestra con uscita sui balconi e di due WC, (Wc 2 e Wc3), uno dei quali, il WC 2, di esclusiva pertinenza di accesso dal vano letto L4. Balconi e terrazze completano lo sviluppo planimetrico dell'immobile.

All'esterno gli infissi sono protetti dalle classiche "napoletane".

Le **finiture** sono di buona qualità per quanto, come precisato, gli elementi di finitura appaiono all'attualità piuttosto datati.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto di *riscaldamento*

Allo stato attuale le superfici dell'immobile risultano così suddivise per i seguenti ambienti:

Cucina - Soggiorno	45,62
Salone	90,00
Wc 1	4,90
Disimpegno D1	2,37
Letto L1	17,00
Letto L2	14,63
Letto L3	16,15
Letto L4	18,85
WC. 2	18,58
WC. 3	11,20
Disimpegno D2	44,16
Veranda su Terrazzo 2	12,10
superficie netta mq	295,56
Terrazzo 1	28,00
Terrazzo 2	13,21
Balcone B1	25,00
Balcone B2	35,04
superficie esterna mq	101,25

Non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 200,00 circa.





vista del salone



vista della Cucina Soggiorno



vista del disimpegno alle camere della zona Notte





vista dei vani letto L1 ed L2



vista dei vani letto L3 ed L4



vista dei vani WC 2 e WC 3





vista dei Balconi B1 e B2



vista dei Terrazzi T1 e T2

Locale Magazzino e Deposito posto al piano Seminterrato, sub 7

Dalla via Arturo Toscanini, al civico 13, varcato un cancello pedonale si giunge ad un'area comune, di fronte a detto cancello, da un portone di ferro, si accede alla scala comune; percorrendo il primo rampante che conduce al seminterrato al suo smonto, di fronte ed a destra, si pongono l'accesso all'immobile de quo. Si precisa che un secondo accesso, protetto da una porta-box, raggiungibile anche dal cancello carrabile, posto sulla pubblica via Toscanini, si apre sulle aree comuni del fabbricato. Trattasi di un ampio locale magazzino deposito dotato, verso l'area comune del fabbricato, di finestre alte. Detto locale all'attualità



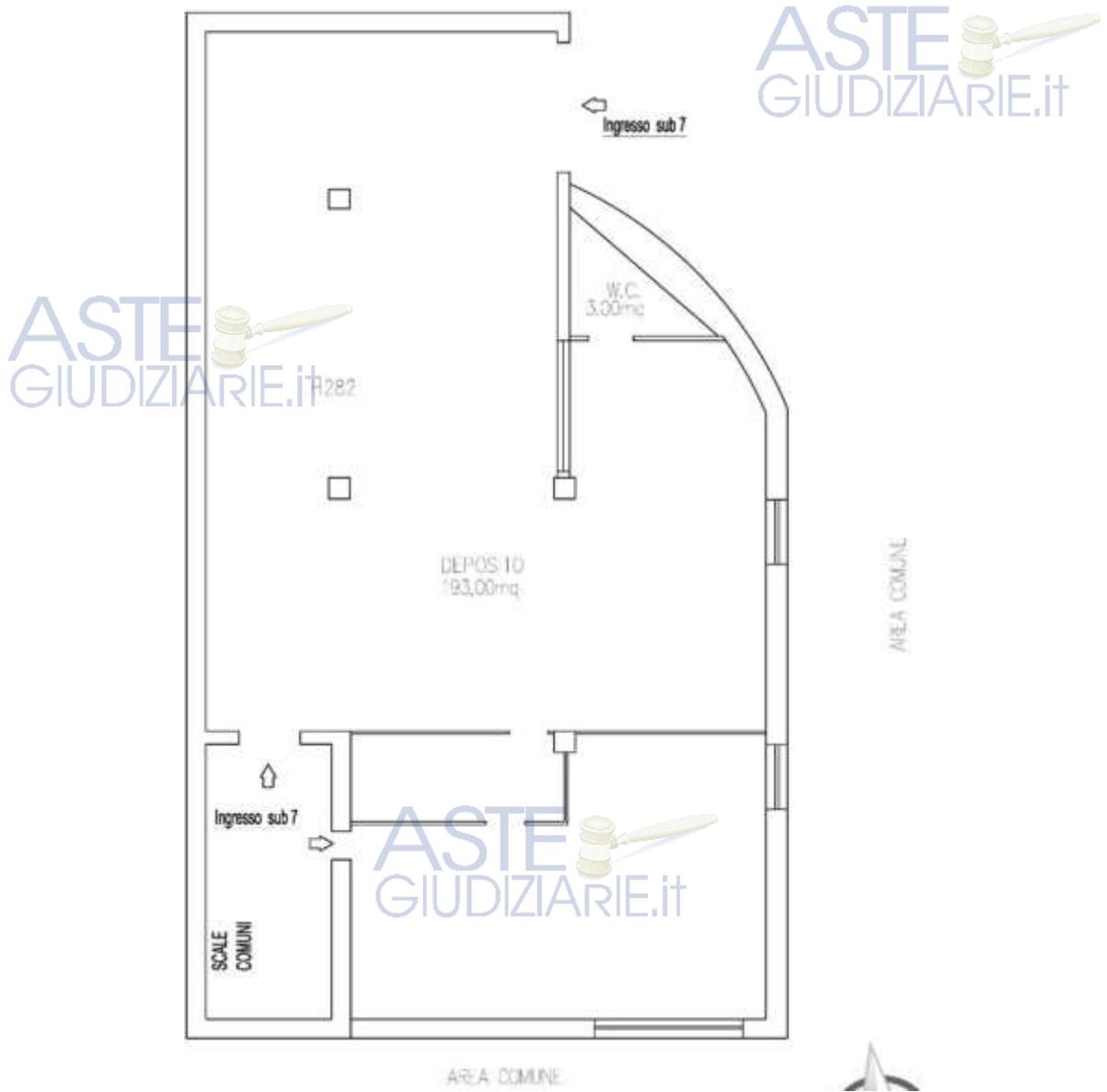
risulta fisicamente diviso da pareti mobili di legno vetro e metallo che configurano ambienti utilizzati dagli esecutati per vari usi. Il Locale magazzino è dotato di un WC. Lo stato manutentivo è mediocre le finiture sono coerenti all'uso dell'immobile.

Allo stato attuale le superfici dell'immobile risultano così suddivise per i seguenti ambienti:

Deposito		193,00
Wc 1		3,00
superficie netta	mq	196,00

Per una maggiore comprensione di quanto descritto si riporta il rilievo del magazzino-deposito e la documentazione fotografica.







Vista Magazzino



Vista Magazzino si individuano le pareti mobili

Calcolo della superficie commerciale

Si procede ora alla determinazione della superficie commerciale per gli immobili oggetto di detta procedura precisando che:

per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso

Per l'immobile "B":

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA ARTURO TOSCANINI n.13 piano: Seminterrato;			
Comune: Casoria - Foglio 7 - Particella 711 - Sub 7			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	211,00	1,00	211,00
			211,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			211,00

5.3 QUESITO - B -

Identificazione pregressa dei beni.

1. I dati catastali dell'immobile "A" e "B" non hanno subito alcuna variazione dal 30.06.1987 (data dell'impianto meccanografico) (All. 2 - Visura storica sub 2 All. 3 - Visura Storica sub 3, All. 4 - Visura Storica sub 7)

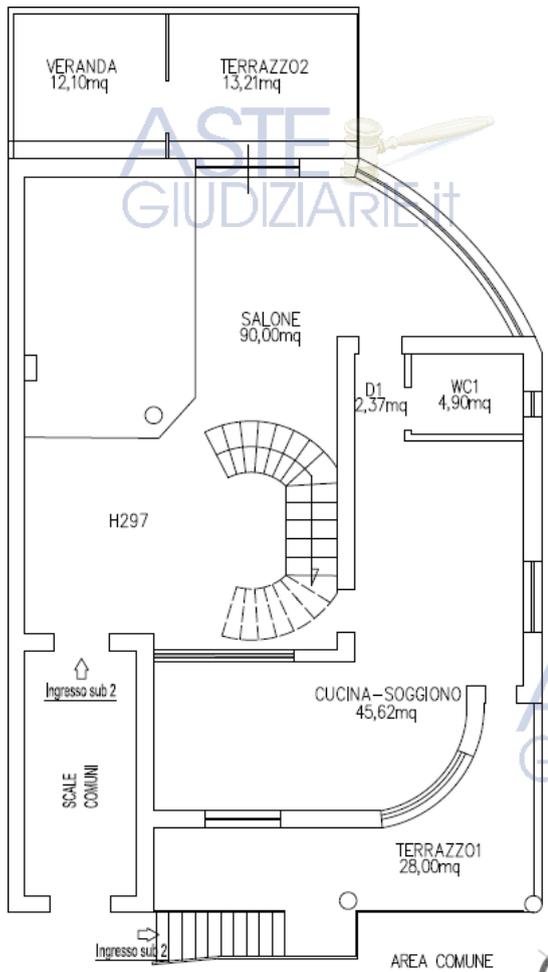
La descrizione e l'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile in atti, e nella nota di trascrizione del pignoramento

2. Si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi attuale rispetto alle planimetrie catastali. Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta il confronto della planimetria catastale con quella riferita allo stato attuale dei luoghi.

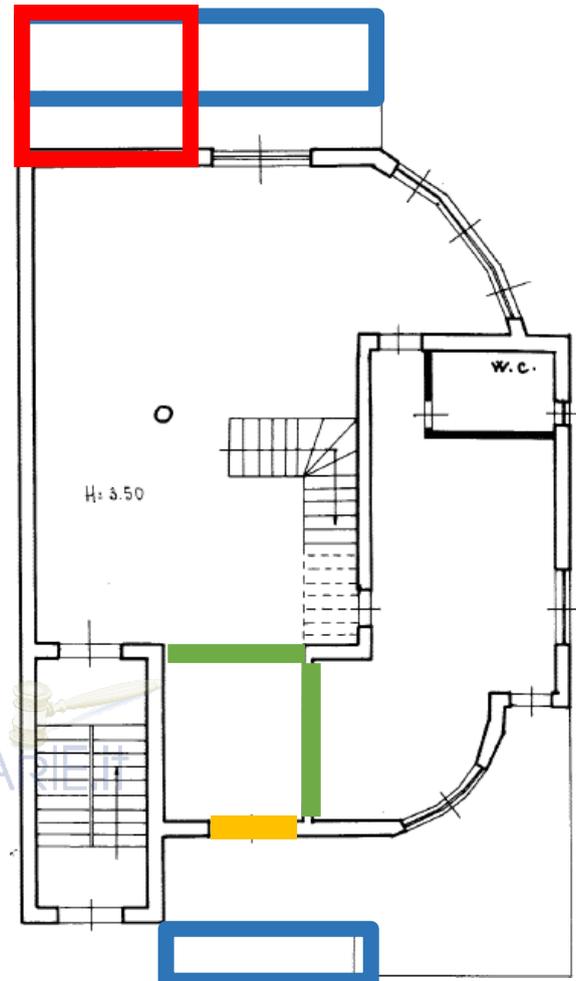
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO posto al piano Rialzato e Primo, sub 2 e sub 3

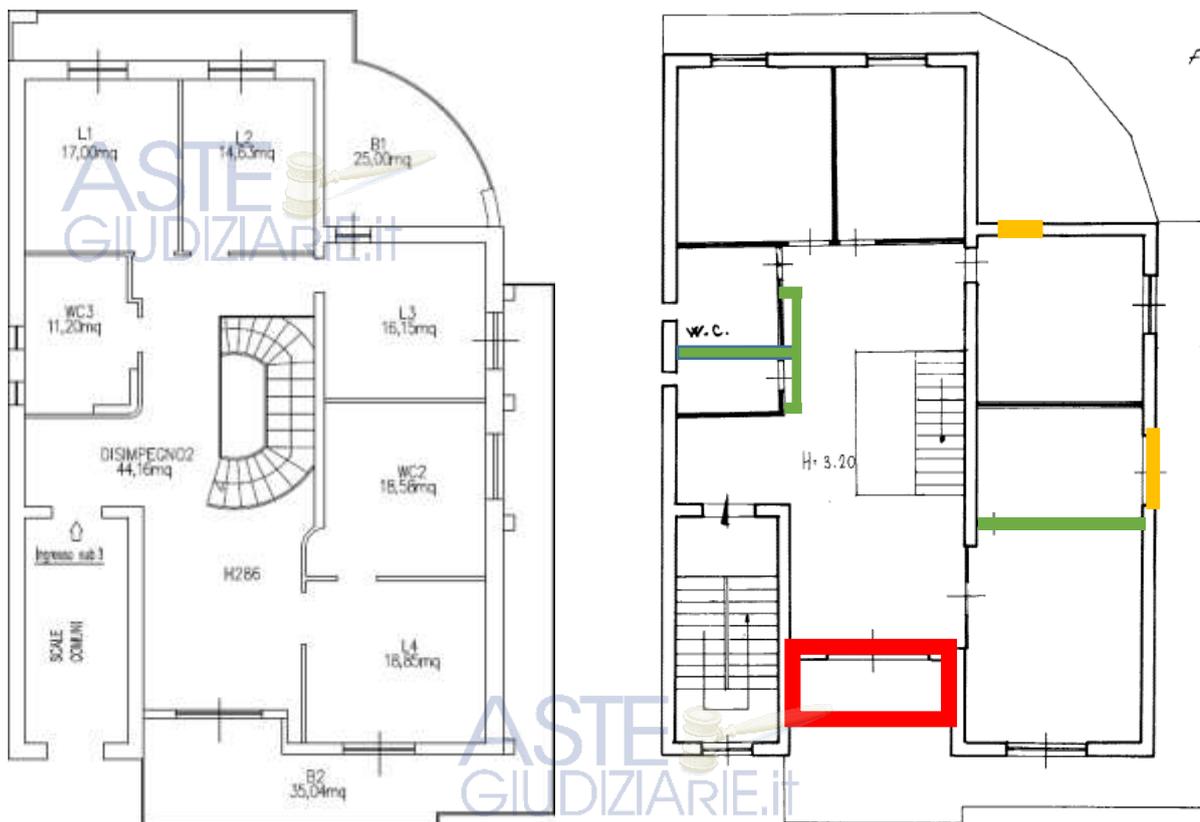


Planimetria Stato dei luoghi sub 2



Planimetria Catastale sub 2

- Diversa distribuzione spazi interni
- Modifiche di superficie immobile
- Modifiche Volumetriche
- Modifiche di Infissi di Prospetto



Planimetria Stato dei luoghi sub 3

Planimetria Catastale sub 3

- Diversa distribuzione spazi interni
- Modifiche di superficie immobile
- Modifiche Volumetriche
- Modifiche di Infissi di Prospetto



5.4 QUESITO - C -



Stato di possesso.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, eseguita. Nel corso del sopralluogo si è appreso che il sig. XXXXXXXX XXXXXX, esecutato, è deceduto il 18.05.202. la scrivente ha provveduto all'acquisizione del certificato di morte.

(All. 16 - Certificato di Morte XXXXXXXX XXXXXX)

5.5 QUESITO - D -

Esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Nel corso dell'accesso si è appreso che nel fabbricato non vige un'amministrazione Condominiale



Gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente nel contesto della procedura sono:

- Non si rilevano vincoli se non quelli insistenti sull'area su cui è stato edificato il fabbricato

Gli oneri ed i vincoli che verranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramento immobile;



5.6 QUESITO - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica.



Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è una unità di recente formazione, la cui edificazione risale agli anni '80, infatti dall'atto ultraventennale si legge, che la sig.ra Xxxxxxx Xxxxxx, acquistava per atto del Notaio dott. D'anna Luigi, del 30.04.1984, un fondo rustico, in contrada S. Maria a Pianeta, riportato in catasto alla partita 4100, foglio 7, particella 30. Dalla visura storica dei terreni, acquisita dalla scrivente, si rileva che l'originaria particella 30, per frazionamento del 19.03.1984 in atti dal 28/10/1989, assume l'attuale identificativo 711. (All. Visura Storica Foglio 7 particella 711)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto relaziona quanto segue:





Città di Casoria
Città Metropolitana di Napoli

Settore VII – Pianificazione e Controllo del Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO N. 49 DEL 05/07/2021

All'arch. Cardito Emilia

Pec: arch.emiliacardito@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica terreno sito in Casoria identificato al NCT al foglio 7, part. 711

IL DIRIGENTE

Visto il Piano Regolatore Generale di questo Comune, adottato con delibera del Commissario Prefettizio n. 570 del 06/09/1972 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 5106 del 24/04/80;

Vista la Variante al PRG predetto, approvata con decreto Sindacale n°161 del 18/11/87 pubblicato sul BURC n°22 del 18/04/1988;

Vista la richiesta presentata in data 14/06/2021 prot. n. 45418, dall'arch. Cardito Emilia, nella qualità di consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Napoli, per il suolo riportato in catasto al foglio di mappa n. 7 particella n. 711 (catasto fabbricati correlato foglio 7 part. 711);

Visto che le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, relativamente ai certificati di destinazione urbanistica "non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati";

CERTIFICA

- Che l'area è ubicata in Casoria in via Arturo Toscanini ed è censita al N.C.T. al foglio di mappa n. 7 particella n. 711(catasto fabbricati correlato foglio 7 part. 711);
- Che sull'area oggetto di istanza ricade un immobile;
- Che l'area su cui insiste l'immobile è classificata in Zona "G" – Commerciale e terziaria-Supporto autostradale, del P.R.G. vigente, le cui NTA sono allegate al presente atto;
- Che l'area è interessata dal vincolo di servitù aeroportuale, ai sensi del D.Lgs. n. 96/2005 modificato con D.lgs. 151/2006 – Codice della Navigazione.

Si precisa che la presente certificazione urbanistica individua la destinazione urbanistica secondo lo strumento urbanistico vigente e nei limiti di cui al comma 2 art. 30 del DPR 380/2001.

Si precisa che la presente non ha valore di attestazione di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, e che pertanto eventuali difformità edilizie saranno perseguite come per legge.

Istruttore direttivo tecnico
Arch. Bianca Senese

Bianca Senese



Il Dirigente VII Settore - Pianificazione
e Controllo del Territorio
Arch. Salvatore Napolitano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dagli esiti della richiesta presso gli uffici del Condono è emerso che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizi; per tali motivi è stata richiesta istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 con protocollo 4447 dell' 1.10.1986 finalizzata al rilascio del permesso di costruire in Sanatoria di un fabbricato alla via Toscanini n. 13, identificato al NCEU al foglio 7, p.lla. 711.

La documentazione rilasciata alla scrivente fornisce

- Modello di domanda ai sensi della 47/85 intestata alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxx per i sub 2-3-4-5-6-7
- Attestazione di versamenti oblazioni: per complessive £ 19.200.240
- Certificato di Idoneità Statica
- Richiesta del Comune di Casoria prot. 1810 del 27.11.1996 di integrazione documentale con Calcolo degli oneri concessori computati in complessive £ 29.555.224 di cui £ 17.571.276 per costo di costruzione e £ 11.983.948 per oneri di urbanizzazione. A tale importo vanno detratti gli acconti già versati e sulla somma residua dovrà applicarsi l'interesse del 10 % annuo con decorrenza dal 31.03.1995 da doversi presentare entro 60gg. Dalla data di ricezione della presente, in mancanza verranno applicati ulteriori interessi previsti dalla vigente normativa.
- Richiesta del Comune di Casoria prot. 4447 dell' 8.07.2002 di integrazione documentale

Si precisa che detta documentazione non è corredata di grafici.

Dagli esiti della richiesta agli uffici del Condono al fine di conoscere lo stato della suddetta domanda di condono, gli Uffici :

- Con Pec del 9.09.2021 comunicavano alla scrivente di aver notificato agli esecutati nonché al creditore procedente, L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DINIEGO della pratica n.4447 ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 219/1990 e s.m.i. con prot. del 30.07.2021 e che, al fine di consentire agli interessati di esercitare il diritto di cui all'art. 10 della Legge 241/90, si concedevano giorni 10 a decorrere dalla data di ricevimento della Comunicazione; L'ufficio **verificata** la documentazione in atti, ritiene che l'istanza di condono "*così come presentata non è assentibile, per le seguenti motivazioni:*

1. *Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo in data antecedente al 01/10/1983 così come dichiarato dall'istante;*

2. La suddetta istanza di condono fa riferimento unicamente al piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) distinti al N.C.E.U. al foglio 7 p.la 711 sub 7-2-3-4-5-9;
3. Invero, l'attuale consistenza dell'immobile è costituita da un solaio orizzontale alla copertura del terzo piano, modificando l'attuale sottotetto (sub 9) in abitazione ed un ulteriore piano fuori terra (quarto) non accatastato, ma realizzato sul lastrico solare identificato catastalmente al sub 8 e costruito in completa assenza di titolo abilitativo;
4. Inoltre per tale subalterno (sub 8) sito al piano quarto è stata già emessa un'Ordinanza di Demolizione n. 228/2004 e successiva Ordinanza di Acquisizione n. 10/2006 e n. 97/2006;
5. La consistenza dei piani sottostanti non trova altresì riscontro nelle planimetrie catastali depositate;
6. Tali abusi hanno vanificato la possibilità di sanare le parti richieste con la suddetta istanza, rendendo di fatto illecita tutta la costruzione nel suo complesso.

*Pertanto , la richiesta, di cui all'oggetto non può essere accolta per i motivi riportanti nel **verificato** che qui si intendono integralmente trascritti"*

(All. 13 - Comunicazione di avvio del procedimento di diniego)

- Con Pec del 26.10.2021 la scrivente richiedeva informazioni sul procedimento di istruttoria della pratica di diniego;
- Con Pec del 5.11.2021 Il comune di Casoria, ufficio Condono, rappresentava che in merito a tale richiesta, per l'avvio del procedimento di diniego di cui alla comunicazione prot. 57433 del 30/07/2021 non risultava ancora pervenuta la notifica di avvenuta ricezione dell'atto da parte del Comune di Casoria per la sig.ra Xxxxxxx Xxxxxx.

(All. 18 - Pec Riscontro Comune di Casoria del 5.11.2021 Allegato)

- Con Mail del 9.12.2021 la scrivente chiedeva aggiornamenti in merito a detta Istruttoria;
- Con Pec del 14.12.2021, il comune di Casoria, ufficio Condono, comunicava che con nota prot. 78264 del 4.11.2021 era stata nuovamente inoltrata la comunicazione del provvedimento prot. 57433 del 30/7/2021 alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxxx, in quanto la nota già inviata a mezzo raccomandata era risultata inevasa per decorrenza termini.

(All. 19 - Pec Riscontro Comune di Casoria del 14.12.2021 Allegato)

Con Pec del 17.02.2022 la scrivente chiedeva aggiornamenti in merito a detto procedimento di diniego.

(All. 21 - Pec del 17.02.2022).

Si precisa che detta istanza risulta all'attualità inevasa

La documentazione fornita dagli Uffici del Condono di Casoria, come già riferito, non include grafici allegati alla pratica pertanto, ai fini della conformità, si confrontano le planimetrie catastali dei cespiti pignorati, presentate presso gli Uffici competenti il 26.10.1986, con i rilievi dello stato attuale.

Come già evidenziato al quesito 5.3 del mandato si sono rilevate difformità come di seguito precisate:

Per L'immobile "A" Sub 2 e sub 3:

- ampliamento della superficie del terrazzo T2
- ampliamento della volumetria dell'immobile per la presenza della veranda che insiste sul terrazzo T2
- ampliamento della superficie non residenziale sul T1 mediante la realizzazione della scala insistente sulle aree comuni
- ampliamento volumetrico del disimpegno 2 verso il balcone B2
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile posto al piano rialzato ed al piano primo
- Modifica di prospetto realizzata dall'apertura della porta finestra in uscita dal vano letto 3 sul balcone b1
- Modifica di prospetto per la realizzazione nel vano Wc2 della finestra a chiusura del vano balcone presente nella planimetria catastale

Per tali difformità rilevate, eseguite senza titolo, e per le quali non sono state rinvenute istanze ai sensi delle successive leggi in materia di condono, 724/1994 e 326/2003, sono insanabili secondo la normativa vigente, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, secondo i grafici catastali ovvero ripristinare previa demolizione dei volumi e delle superfici costruite abusivamente, stimando un costo per detti interventi di circa **18.000,00 euro**, comprensivo di spese tecniche, autorizzazioni comunali, lavori edili, trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate e quanto necessario a restituire ai luoghi la conformità ai grafici catastali.

Per detto immobile non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo si stima, per ciascuno immobile, in **€ 200,00**.

Per L'immobile "B" Sub 7:

- diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile mediante la realizzazione del vano WC e di pareti mobili.

- Modifica di prospetto per la diversa ampiezza delle finestrate

Per tali difformità rilevate, eseguite senza titolo, e per le quali non sono state rinvenute istanze ai sensi delle successive leggi in materia di condono, 724/1994 e 326/2003, sono insanabili secondo la normativa vigente, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente al grafico catastale. I costi per detti interventi sono computabili in € 3.000,00, comprensivo di spese tecniche, autorizzazioni comunali, lavori edili, trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate e quanto necessario a restituire ai luoghi la conformità ai grafici catastali.

Gli abusi descritti, realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003; Nel caso in esame le ragioni sono sicuramente anteriori e qualora si dimostrasse che gli abusi rinvenuti siano antecedenti al 31/03/2003 l'aggiudicatario potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

5.7 QUESITO - F -

Formazione dei lotti.

I beni oggetto di pignoramento sono due distinte unità immobiliari, entrambe pignorate per l'intera quota

Pertanto gli immobili verranno alienati in due lotti come di seguito identificati:

LOTTO 1 (immobile "A");

LOTTO 2 (immobile "B").



5.8 QUESITO - G -

Valore del bene e costi.

Il calcolo del valore di mercato degli immobili viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comunie ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

LOTTO 1 (immobile "A")

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

- **K₁ - TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere



quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio molto grande, si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 0,96$$

- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento, deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture sono buone ma datate, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è pari allo standard, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₅ - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

- **K₆ - PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame l'immobile ha terrazzi a livello ma non superiori allo standard di zona, pertanto si utilizza il coefficiente neutro:

K₆ = 1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In assenza di ascensore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- piano terreno e rialzato 0,97;
- primo piano 1;
- secondo piano 0,90*;
- terzo piano 0,80*;
- quarto piano 0,70*;
- quinto piano 0,55*;

* La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

- L'unità abitativa è posizionata al piano rialzato e primo, per cui si assume il coefficiente:

K₇ = 0,97

- **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono tre e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro:

K₈ = 1,00

- **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Nel caso in esame gli ambienti principali godono di una normale illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K_9 = 1,00$$

- **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona ma è tipica delle abitazioni della zona. Si assume il coefficiente neutro:

$$K_{10} = 1,00$$

Risulterà:

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{0,9312}$$

La superficie commerciale è pari a 357,00 mq.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a 1.325,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel secondo semestre 2021).

Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate.

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) i costi (C) che ricadono a carico della procedura.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, considerando che per il fabbricato e quindi per l'immobile staggito è stata avviata dagli uffici competenti **il PROCEDIMENTO DI DINIEGO** della pratica di condono, si ritiene congrua una decurtazione in misura del 50% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - C - 50 \%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 18.000,00 + 200,00 = € 18.200,00$$

Pertanto:

$$P = (€ 440.000,00 - € 18.200,00) - 50 \% = € 210.900,00$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 210.900,00/357 \text{ mq}$$

$$Vu = 590,76 \text{ €/mq}$$

LOTTO 1 (immobile "B")

Coefficienti correttivi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un Magazzino- Deposito sono rappresentati da:

- **K₁ - TAGLIO.** In un magazzino il taglio grande è generalmente più apprezzato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio grande, si assume il fattore neutro:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è congruo alla destinazione d'uso dell'immobile, pertanto si assume il fattore neutro:

$$K_2 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₃ - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma facilità di parcheggio sulla pubblica via pertanto si assume il coefficiente:

$$K_3 = 1,00$$

Risulterà:

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,00$$

La superficie commerciale è pari a 211,00 mq.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a 382,5 €/mq.

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili in quella zona nel secondo semestre 2021).

Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA CALVANESE

Codice zona: D4

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.	
Magazzini	Normale	255	510	L	1	2	L
Negozi	Normale	770	1500	L	3,5	7,0	L

Stampa

Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Il valore di mercato, nell'ipotesi di immediata disponibilità dell'appartamento, sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale K e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 382,5 \times 1,00 \times 211,00 = \text{€ } 80.707,5$$

Per approssimazione si avrà:



$$V_m = € 80.700,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 80.700,00 / 211$$

$$V_u = 382,46 € / m^2$$



Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, considerando che per il fabbricato e quindi per l'immobile staggito è stata avviata dagli uffici competenti il **PROCEDIMENTO DI DINIEGO** della pratica di condono, si ritiene congrua una decurtazione in misura del 50% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 50 \%$$



In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.000,00$$

Pertanto:

$$P = (€ 80.700,00 - € 3.000,00) - 50 \% = € 40.200,00$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.



In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:



$V_u = P/Sc = € 210.900,00/357 \text{ mq}$

$V_u = 590,76 \text{ €/mq}$



CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione dei seguenti valori di mercato:

LOTTO 1 (immobile "A" sub 2 e sub 3)

Il valore della piena ed intera proprietà, risulta pari a **€ 440.400,00**

Il prezzo a base d'asta della piena ed intera proprietà risulta pari a **€ 210.900,00**

LOTTO 2 (immobile "B" sub 7)

Il valore della piena ed intera proprietà, risulta pari a **€ 80.700,00**

Il prezzo a base d'asta della piena ed intera proprietà risulta pari a **€ 40.200,00**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.



Napoli, 08.04.2022

L'esperto
Arch. Emilia CARDITO



ALLEGATI

- 
-  All. 1 - verbale accesso .pdf
 -  All. 2 - Visura storica sub 2.pdf
 -  All. 3 - Visura Storica sub 3.pdf
 -  All. 4 - Visura Storica sub 7.pdf
 -  All. 5 - Planimetria Catastale sub 2.pdf
 -  All. 6 - Planimetria catastale sub 3.pdf
 -  All. 7 - Planimetria Catastale sub 7.pdf
 -  All. 8 - Estratto di Mappa.pdf
 -  All. 9 - Rilievo stato di fatto Appartamento piano rialzato sub 2.pdf
 -  All. 10 - Rilievo stato di fatto Appartamento piano Primo sub 3.pdf
 -  All. 11 - Rilievo stato di fatto Magazzino piano seminterrato sub 7.pdf
 -  All. 12 - Istanza di Condono Prot. 4447 .pdf
 -  All. 13 - Comunicazione di avvio del procedimento di diniego.pdf
 -  All. 14 - Atto di Provenienza notaio Luigi D'Anna.pdf
 -  All. 15 - Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf
 -  All. 16 - Certificato di Morte XXXXXXXXXX .pdf
 -  All. 17 - Riscontro Comune alla pec del 28.10.2021.pdf
 -  All. 18 - Pec Riscontro Comune di Casoria del 5.11.2021 Allegato.pdf
 -  All. 19 - Pec Riscontro Comune di Casoria del 14.12.2021 Allegato.pdf
 -  All. 20 - Pec Riscontro Comune di Casoria del 14.01.2021 .pdf
 -  All. 21 - Pec del 17.02.2022 .pdf
 -  All. 22 - Documentazione Fotografica.pdf
 -  All. 23 - Nota di Trascrizione del pignoramento.pdf
 -  All. 24 - Nota di Trascrizione Rinnovo Verbale di pignoramento Immobili 3.06.2011.pdf
 -  All. 25 - Ispezione Ipotecaria.pdf
 -  All. 26 - Visura storica particella Foglio 7 Particella 711.pdf

