

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI NAPOLI****V^ SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 1160/2014**G.E. **dott. Mario Ciccarelli**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: **XXXXXXXX**Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella****RELAZIONE PERITALE****Premessa**

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1160/2014 giusta nomina della S.V. Ill.ma del 30/09/2020, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. art. 1**):

- A -***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

1) Verifichi, prima di ogni altra 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.



4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento



ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione progressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la



detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e



che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno



suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di

ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua



demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



PREMESSA

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1160/2014 ha per oggetto i seguenti immobili, di piena proprietà della sig.ra XXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXX, e così identificati:

- "...Catasto Fabbricati Comune di Napoli - Foglio 1 - Particella 314 - Sub 47 -
Categoria A3;

Natura Abitazione di tipo economico - Consistenza 3,5 vani

Indirizzo Via Detta Nominale n. 18 - Scala A Piano 1

Proprietà esclusiva

- Catasto Fabbricati Comune di Napoli - Foglio 1 - Particella 314 - Sub 48 -
Categoria A3;

Natura Abitazione di tipo economico - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo Via Detta Nominale n. 18 - Scala A Piano 1

Proprietà esclusiva

- Catasto Fabbricati Comune di Napoli - Foglio 1 - Particella 314 - Sub 49 -
Categoria A3;

Natura Abitazione di tipo economico - Consistenza 4 vani

Indirizzo Via Detta Nominale n. 18 - Scala B Piano 1

Proprietà esclusiva

- Catasto Fabbricati Comune di Napoli - Foglio 1 - Particella 314 - Sub 54 -
Categoria A3;



Natura Abitazione di tipo economico – Consistenza 3,5 vani

Indirizzo Via Detta Nominale n. 18 – Piano T^o, tutti rientrati nella sezione SGO.

Si precisa che per l'immobile identificato da Foglio 1 – Particella 314 – Sub 54 la categoria catastale corretta è C/1 in luogo di quella A/3 riportata nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia, altresì, che i cespiti pignorati, come è desumibile dalla targa toponomastica apposta in loco, sono ubicato nel Comune di Napoli alla via Nominale.

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione catastale l'attuale via Nominale, precedentemente era denominata via detta Nominale e ancor prima via Marina dei Gigli. Attualmente la targa di toponomastica riporta l'indirizzo "via Nominale".

L'indagine eseguita presso l'ufficio preposto di toponomastica del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue:

“ - lo Stradario ufficiale del Comune di Napoli riporta il toponimo Via detta Nominale, quartiere San Giovanni a Teduccio, risultante anche nella maggior parte degli atti presenti nella documentazione relativa a tale area di circolazione;

- la targa viaria riporta, erroneamente, "Via Nominale", così come alcuni dei rilievi presenti nella medesima documentazione;

- nello Stradario ufficiale del Comune di Napoli è presente un'area di circolazione denominata Via Marina dei Gigli, parte ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio e parte nel quartiere Zona industriale, sita nelle vicinanze di via detta Nominale, ma priva di corrispondenza, anche in passato, con questa;

- il numero civico 18, che nelle cartografie recanti la numerazione civica risulta abolito in quanto ricadente in un'area oggetto di demolizioni e trasformazioni urbanistiche, risulta presente sul posto attribuito a un varco cancello” (cfr all.to 2).

Si ritiene, quindi, che l'indirizzo corretto dei cespiti sia Via detta Nominale.



RELAZIONE LOTTO N. 1
APPARTAMENTO IN NAPOLI – VIA DETTA NOMINALE 18/A
SEZ. SGO – FOGLIO 1, P.LLA 314 SUB 47

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 29/03/2021 alle ore 15:30, dopo due tentativi di accesso con esito negativo (20/01/2021 e 24/03/2021) la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla Nominale n. 18/A, piano I, riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio, 1, p.lla 314, sub 47, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- relazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipocatastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014 (cfr all.to 3).

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Con atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/723, "...La Società per Azioni XXXXXXXX, come sopra costituita e rappresentata, vende alla Signora XXXXXXXX, la quale accetta ed acquista il seguente immobile in Napoli, Via Marina dei Gigli n. 18 e precisamente:

- porzioni di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario, composti da più corpi di fabbricati raggruppati in due unità di cui una composta da tre locali ad uso di magazzini-deposito, divisi l'uno dall'altro da corridoio e l'altra composta da un fabbricato adiacente a detta via, a tripla elevazione ad uso di ufficio e deposito, composto da sette locali ad uso di deposito, composto da sette locali ad uso di deposito al piano terra, da dieci locali ed accessori ad uso di uffici al primo piano e da otto locali ed accessori ad uso di ripostiglio al secondo piano, da un adiacente fabbricato contenente uno spogliatoio e due servizi a semplice elevazione, da un adiacente capannone adibito ad officina, cui si accede dal cortile con ingresso da detta via e da un adiacente fabbricato a doppia elevazione contenente i locali uffici e composto da cinque vani e servizi al piano terra e da un vano con due terrazze al primo piano...Il tutto confina con Via Marina dei Gigli o anche Via detta Nominale (già stradone Vigliena), residua proprietà della Società venditrice, proprietà demaniale da due lati, [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" (cfr all.to 4).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Napoli, risulta che la sig.ra



XXXXXXXX è vedova (cfr all.to 5).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

L'intestatario del bene è una persona fisica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti è presente, per il bene de quo, certificazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipo-catastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014 (cfr all.to 3).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

In data 29/03/2021, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18/A, scala "A", piano 1°.

L'immobile pignorato risulta essere un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civili abitazioni avente accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo per chi sale.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il cespite in oggetto, come è desumibile dalla targa di toponomastica apposta in loco, è ubicato nel Comune di Napoli alla via Nominale n. 18/A, piano 1°.

I dati attuali coincidono con quanto riportato nella documentazione acquisita e

consultata ad eccezione dell'indirizzo che:

- nell'atto di pignoramento è via detta Nominale 18;
- nell'atto di provenienza è via Marina dei Gigli n. 18.

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione catastale l'attuale via Nominale, precedentemente era denominata via detta Nominale e ancor prima via Marina dei Gigli. Attualmente la targa di toponomastica riporta l'indirizzo "via Nominale".

L'indagine eseguita presso l'ufficio preposto di toponomastica del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue:

" - lo Stradario ufficiale del Comune di Napoli riporta il toponimo Via detta Nominale, quartiere San Giovanni a Teduccio, risultante anche nella maggior parte degli atti presenti nella documentazione relativa a tale area di circolazione;

- la targa viaria riporta, erroneamente, "Via Nominale", così come alcuni dei rilievi presenti nella medesima documentazione;

- nello Stradario ufficiale del Comune di Napoli è presente un'area di circolazione denominata Via Marina dei Gigli, parte ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio e parte nel quartiere Zona industriale, sita nelle vicinanze di via detta Nominale, ma priva di corrispondenza, anche in passato, con questa;

- il numero civico 18, che nelle cartografie recanti la numerazione civica risulta abolito in quanto ricadente in un'area oggetto di demolizioni e trasformazioni urbanistiche, risulta presente sul posto attribuito a un varco cancello" (cfr all.to 2).

Si ritiene, quindi, che l'indirizzo corretto dei cespiti sia Via detta Nominale.

- la superficie commerciale ed utile;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 64,00, invece la superficie utile è pari a mq. 53,00 (cfr all.to 6):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 62,00	1	mq 62,00
primo	Superficie balconi mq 9,00	0,25	mq 2,25
Superficie commerciale totale			mq 64,25
Superficie commerciale in c.t.			mq 64,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 51,00	1	mq 51,00
primo	Superficie balconi mq 9,00	0,25	mq 2,25
Superficie calpestabile totale			mq 53,25
Superficie calpestabile in c.t.			mq 53,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Trattasi di unità immobiliare riportata in catasto con la categoria A/3, allo stato adibita ad appartamento.

- tutti i riferimenti catastali attuali;

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 47, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 216,91 (cfr all.to 7).

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

I confini reali dell'immobile sono: pubblica via, pianerottolo cassa scale, altra proprietà. Non è stato possibile eseguire il confronto con il titolo di provenienza in quanto nello stesso sono riportati i confini relativi all'intero fabbricato di ben più ampie dimensioni, né tantomeno con la planimetria catastale in quanto priva degli stessi.

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

L'immobile in oggetto, ubicato al primo piano di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra in stato conservativo e manutentivo insufficiente, è un appartamento con esposizione su pubblica via, composto da corridoio, due camere cucina e bagno. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è ubicato nella parte orientale della città di Napoli nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

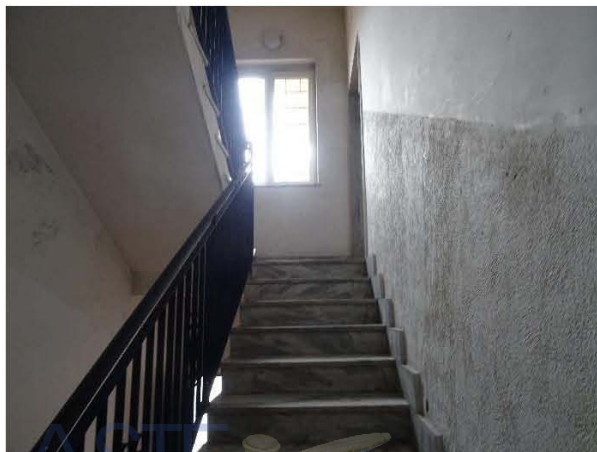
Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in pvc di colore bianco con avvolgibili esterni.

L'immobile è fornito di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di 3,70 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (cfr all.to 8).

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.





ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



- Alla data del 18/01/2005: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 39 cat. D/1 (dati derivanti da variazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033081 in atti dal 18/01/2001 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni);
- Alla data del 15/06/2000: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 102 cat. D/1 (dati derivanti da frazionamento del 15/06/2000 in atti dal 19/06/2000 frazionamento per trasferimento di diritti);
- Alla data del 01/07/1988: sez. SGO foglio 1, p.lla 8 - p.lla 34 - p.lla 314 (dati derivanti da costituzione del 01/07/1988 in atti dal 13/04/1989) (**cf. all.to 7**).

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Le differenze emerse dal confronto tra la situazione di fatto (identificativi catastali, destinazione d'uso, categoria catastale, etc.) e quelle desumibili dai titoli di provenienza sono riconducibili al frazionamento e diversa destinazione dell'originario fabbricato in cui ricade l'immobile de quo. Infatti, nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/72, mediante il quale la sig.ra XXXXXX acquista il manufatto in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è indicato che "...

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" dati (cf. all.to 4).

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti, e dalle ispezioni ipotecarie eseguite, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 1 (cfr all.to 9) non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente ha confermato la correttezza del pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Come già rappresentato, il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare è di vetusta costruzione esistente già alla fine del 1800, lo stesso, come è emerso sia dalla documentazione catastale acquisita che da verifiche eseguite presso il Comune di Napoli (ufficio condono e ufficio antiabusivismo) è stato oggetto di modifiche urbanistiche nel tempo da cui è scaturita l'odierna situazione catastale ed urbanistica (cfr. punto sulla regolarità urbanistica).

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U. ma è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi relativamente alla chiusura di un vano balcone in finestra.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia



idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non è conforme relativamente alla chiusura di un vano balcone in finestra.

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 800,00 circa.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/03/2021 alle ore 15,30, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è riscontrato che il cespite è occupato dal sig. XXXXXXXX, il quale ha dichiarato di occupare il bene unitamente al proprio nucleo familiare dal luglio 1994, con canone mensile di € 370,00. In tale sede, l'occupante non ha fornito copia di eventuale contratto di locazione. La scrivente pertanto ha provveduto a richiedere copia di eventuali contratti di locazione presso la competente Agenzia delle Entrate, ma ad oggi nonostante ben 3 solleciti, non si è avuto riscontro (**cf. all.to 10**).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Cfr. punto precedente.

3) Determini il valore locativo del bene.

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio - orientale, codice E43 (**cf. all.to 11**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

i valori locazione (€/mq) sono compresi tra € 2,6 e € 3,9 a mq per abitazioni di tipo economico (come da categoria catastale di riferimento); considerando un valore prossimo a quello medio si otterrà un valore di locazione unitario pari a circa 3,2 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 3,2 x 53 mq (superficie calpestabile) = € 170,00

Il canone di locazione stimato per uso abitativo (€ 170,00) risulta inferiore a quanto dichiarato in sede di accesso dall'occupante (€ 400,00).

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Ad oggi nonostante richiesta avanzata a mezzo pec alla competente Agenzia delle Entrate e successivi solleciti, la scrivente non ha ricevuto riscontro (**cf. all.to 10**).



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri



anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive, dal titolo di provenienza si evince che il compendio immobiliare "...viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi e ragioni, così come alla Società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere".

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

ISCRIZIONI CONTRO:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 21/10/2009 n.ri 39524/7014 a favore di Banca di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma concessa a garanzia di mutuo fondiario contro XXXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 27/11/2014 n.ri 30273/21884 a favore della società "██████████" con sede in Napoli contro XXXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto;



Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come precedentemente rappresentato l'edificio in cui è ubicato l'immobile de quo è di remota costruzione. Nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXX acquista il compendio immobiliare, lo stesso è descritto come "...porzione di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario"; nell'atto è menzionato il precedente titolo di provenienza del 1898 ma senza alcun riferimento ad eventuali e successive pratiche autorizzative (permesso di costruire, licenze edilizie, pratiche di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, etc). Nonostante la mancanza di riferimenti si è provveduto comunque ad inoltrare richiesta presso i competenti uffici del comune di Napoli da cui è emerso quanto segue:

- l'Ufficio Edilizia privata ha certificato che ... "gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuno di esse". Inoltre, dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, non risultano pratiche (CILA e/o SCIA)

trasmesse telematicamente per il civico indicato" (cfr all.to 14).

- Presso l'Ufficio condono Edilizio è stata ritirata copia di provvedimento di condono edilizio, disposizione n. 9427 del 05/08/2008 (cfr all.to 15). Sebbene tale pratica sia relativa ad abusi commessi su beni ricadenti nella medesima particella ma estranei alla presente procedura esecutiva (sub. 35/36/50/52/54) sia nella relazione descrittiva che nei grafici allegati sono riportati i beni di nostro interesse. E' doveroso evidenziare che attualmente il bene de quo è identificato con sub 47 e categoria catastale A/3, derivante a sua volta dall'originario sub 102 e categoria D1. Per tali modifiche catastali non sono stati però rinvenuti presso i competenti uffici comunali, sulla scorta di quanto precedentemente rappresentato (cfr. riscontro ufficio Edilizia privata), eventuali pratiche edilizie atte a giustificare tali variazioni. Allo stato la scrivente, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale del bene (abitazione di tipo economico), provvederà ai fini della stima a considerare il cespite come tale in quanto ad oggi non presenta più le caratteristiche di opificio industriale.

Si evidenzia, altresì, che sia nei titoli di provenienza che nella documentazione allegata alla summenzionata pratica di condono il blocco fabbricato in cui attualmente sono ubicati i beni oggetto del presente pignoramento è stato sempre descritto come immobile destinato ad uffici.

Infine, ma non per ultimo, presso l'Ufficio Antiabusivismo è stata rinvenuta copia di un Contenzioso Amministrativo n. 2091/1997 (cfr all.to 16) avente ad oggetto provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale per gli immobili ricadenti nella "area di sedime di proprietà XXXXX, compresa nella particella 314, riportata in catasto al foglio 1". Contro tale provvedimento il legale della sig.ra XXXXX presentava ricorso al TAR della Campania che decideva con sentenza del 15/05/2002 - depositata il 16/07/2002. In tale sentenza il TAR si pronunciava per l'inammissibilità del ricorso in quanto la sig. XXXXX aveva presentato un'istanza di accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/1985, anteriore all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione o alla notifica del provvedimento di irrogazione delle altre sanzioni per gli abusi edilizi, alla quale l'Amministrazione Comunale non ha



mai dato riscontro. Secondo i Giudici Amministrativi *il riesame dell'abusività dell'opera, sia pure al fine di verificarne la eventuale sanabilità, provocato dall'istanza di sanatoria, comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, esplicito od implicito (di accoglimento o di rigetto), che vale comunque a superare il provvedimento sanzionatorio oggetto dell'impugnativa ... pertanto il ricorso giurisdizionale avverso un provvedimento sanzionatorio proposto successivamente all'istanza di concessione in sanatoria ... è inammissibile per carenza di interesse, "spostandosi" l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento sanzionatorio già adottato, all'eventuale annullamento del provvedimento (esplicito o implicito) di rigetto* Pertanto il TAR ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse da parte del ricorrente al conseguimento di decisioni avverso l'atto impugnato sostituita dall'attesa di determinazioni esplicite o implicite sull'istanza di accertamento di conformità.

Relativamente alle differenze riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (chiusura di un vano balcone in finestra), qualora si volesse procedere a regolarizzare da un punto di vista urbanistico le differenze riscontrate è parere della scrivente ritenere che si possa procedere con una CILA in sanatoria, i cui costi si stimano in circa € 2.500,00.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Cfr. p.to precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 47, piano 1°, cat. A/3 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 1**.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, codice di zona E 43 e quelli pubblicati sul Borsino Immobiliare (**cfr all.to 11**).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 880,00 e € 1.350,00

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli

abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si rappresenta che, la stima è stata effettuata, considerando l'immobile con la categoria catastale attuale (A/3 abitazione di tipo economico).

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 64,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.100,00 x mq 64,00 = € 70.400,00

Il valore di € 70.400,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.

591 bis n.ro 1, relative a:

- ***diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:***

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

- ***eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:***

L'immobile è attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX, il quale ha dichiarato di occupare il bene unitamente al proprio nucleo familiare dal luglio 1994.

- ***stato di conservazione dell'immobile:*** buono;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile: cfr. "p.to E".



Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

3% stato di occupazione = € 2.112,00

5% per assenza garanzia di vizi = € 3.520,00

Oneri di regolarizzazione catastale = € 800,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

Totale correzioni € 8.932,00



Valore di mercato al netto delle correzioni € 61.468,00

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Cfr. punto sulla regolarità urbanistica.



3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in



perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

ASTE GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE LOTTO N. 2
APPARTAMENTO IN NAPOLI, VIA DETTA NOMINALE 18/A
SEZ. SGO – FOGLIO 1, P.LLA 314 SUB 48

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 20/01/2021 alle ore 10:00 la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18/A, piano I, riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio, 1, p.la 314, sub 48, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- relazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipocatastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014 (cfr all.to 3).

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Con atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/723, "...La Società per Azioni XXXXXXXX, come sopra costituita e rappresentata, vende alla Signora XXXXXXXXXX la quale accetta ed acquista il seguente immobile in Napoli, Via Marina dei Gigli n. 18 e precisamente:

- porzioni di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario, composti da più corpi di fabbricati raggruppati in due unità di cui una composta da tre locali ad uso di magazzini-deposito, divisi l'uno dall'altro da corridoio e l'altra composta da un fabbricato adiacente a detta via, a tripla elevazione ad uso di ufficio e deposito, composto da sette locali ad uso di deposito, composto da sette locali ad uso di deposito al piano terra, da dieci locali ed accessori ad uso di uffici al primo piano e da otto locali ed accessori ad uso di ripostiglio al secondo piano, da un adiacente fabbricato contenente uno spogliatoio e due servizi a semplice elevazione, da un adiacente capannone adibito ad officina, cui si accede dal cortile con ingresso da detta via e da un adiacente fabbricato a doppia elevazione contenente i locali uffici e composto da cinque vani e servizi al piano terra e da un vano con due terrazze al primo piano...Il tutto confina con Via Marina dei Gigli o anche Via detta Nominale (già stradone Vigliena), residua proprietà della Società venditrice, proprietà demaniale da due lati, [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via

Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" (cfr all.to 4).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Napoli, risulta che la sig.ra XXXXXXX è vedova (cfr all.to 5).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

L'intestatario del bene è una persona fisica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti è presente, per il bene de quo, certificazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipo-catastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

In data 20/01/2021, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18/A, scala "A", piano 1° avente accesso dalla porta a destra del pianerottolo per chi sale.

L'immobile pignorato risulta essere un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civili abitazioni.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il cespite in oggetto, come è desumibile dalla targa di toponomastica apposta in loco, è ubicato nel Comune di Napoli alla via Nominale n. 18/A, piano 1°.

I dati attuali coincidono con quanto riportato nella documentazione acquisita e consultata ad eccezione dell'indirizzo che:

- nell'atto di pignoramento è via detta Nominale 18;
- nell'atto di provenienza è via Marina dei Gigli n. 18.

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione catastale l'attuale via Nominale, precedentemente era denominata via detta Nominale e ancor prima via Marina dei Gigli. Attualmente la targa di toponomastica riporta l'indirizzo "via Nominale".

L'indagine eseguita presso l'ufficio preposto di toponomastica del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue:

" - lo Stradario ufficiale del Comune di Napoli riporta il toponimo Via detta Nominale, quartiere San Giovanni a Teduccio, risultante anche nella maggior parte degli atti presenti nella documentazione relativa a tale area di circolazione;

- la targa viaria riporta, erroneamente, "Via Nominale", così come alcuni dei rilievi presenti nella medesima documentazione;

- nello Stradario ufficiale del Comune di Napoli è presente un'area di circolazione denominata Via Marina dei Gigli, parte ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio e parte nel quartiere Zona industriale, sita nelle vicinanze di via detta Nominale, ma priva di corrispondenza, anche in passato, con questa;

- il numero civico 18, che nelle cartografie recanti la numerazione civica risulta abolito in quanto ricadente in un'area oggetto di demolizioni e trasformazioni urbanistiche, risulta presente sul posto attribuito a un varco cancello" (cfr all.to 2).

Si ritiene, quindi, che l'indirizzo corretto dei cespiti sia Via detta Nominale.



- la superficie commerciale ed utile;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 90,00, invece la superficie utile è pari a mq. 74,00 (cfr all.to 17):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 90,00	1	mq 90,00
Superficie commerciale totale			mq 90,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 74,00	1	mq 74,00
Superficie calpestabile totale			mq 74,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Trattasi di unità immobiliare riportata in catasto con la categoria A/3, allo stato adibita ad appartamento.

- tutti i riferimenti catastali attuali;

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 48, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita € 278,89 (cfr all.to 18).

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

I confini reali dell'immobile sono: pubblica via, cassa scale, pianerottolo cassa scale, altra proprietà. Non è stato possibile eseguire il confronto con il titolo di provenienza in quanto nello stesso sono riportati i confini relativi all'intero fabbricato di ben più ampie dimensioni, né tantomeno con la planimetria catastale in quanto priva degli stessi.

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

L'immobile in oggetto, ubicato al primo piano di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra in stato manutentivo e conservativo insufficiente, è un appartamento con esposizione su pubblica via, composto da corridoio, due camere, ampia cucina e bagno. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è ubicato nella parte

orientale della città di Napoli nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

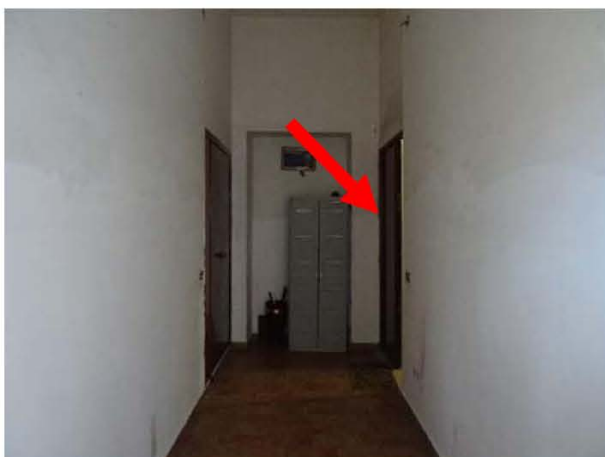
Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in pvc di colore bianco con avvolgibili esterni.

L'immobile è fornito di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di 3,70 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (cfr all.to 19).

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

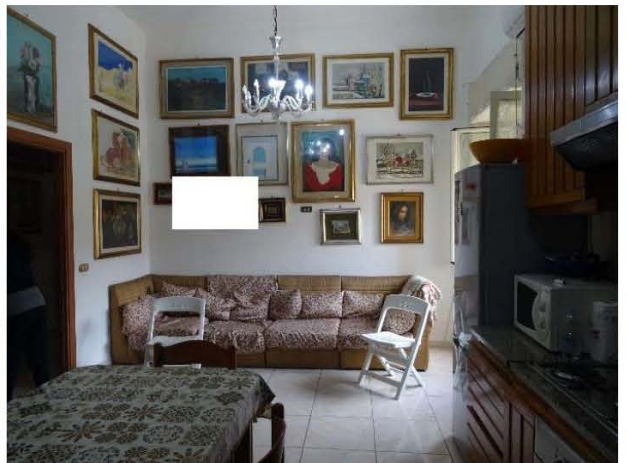
Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

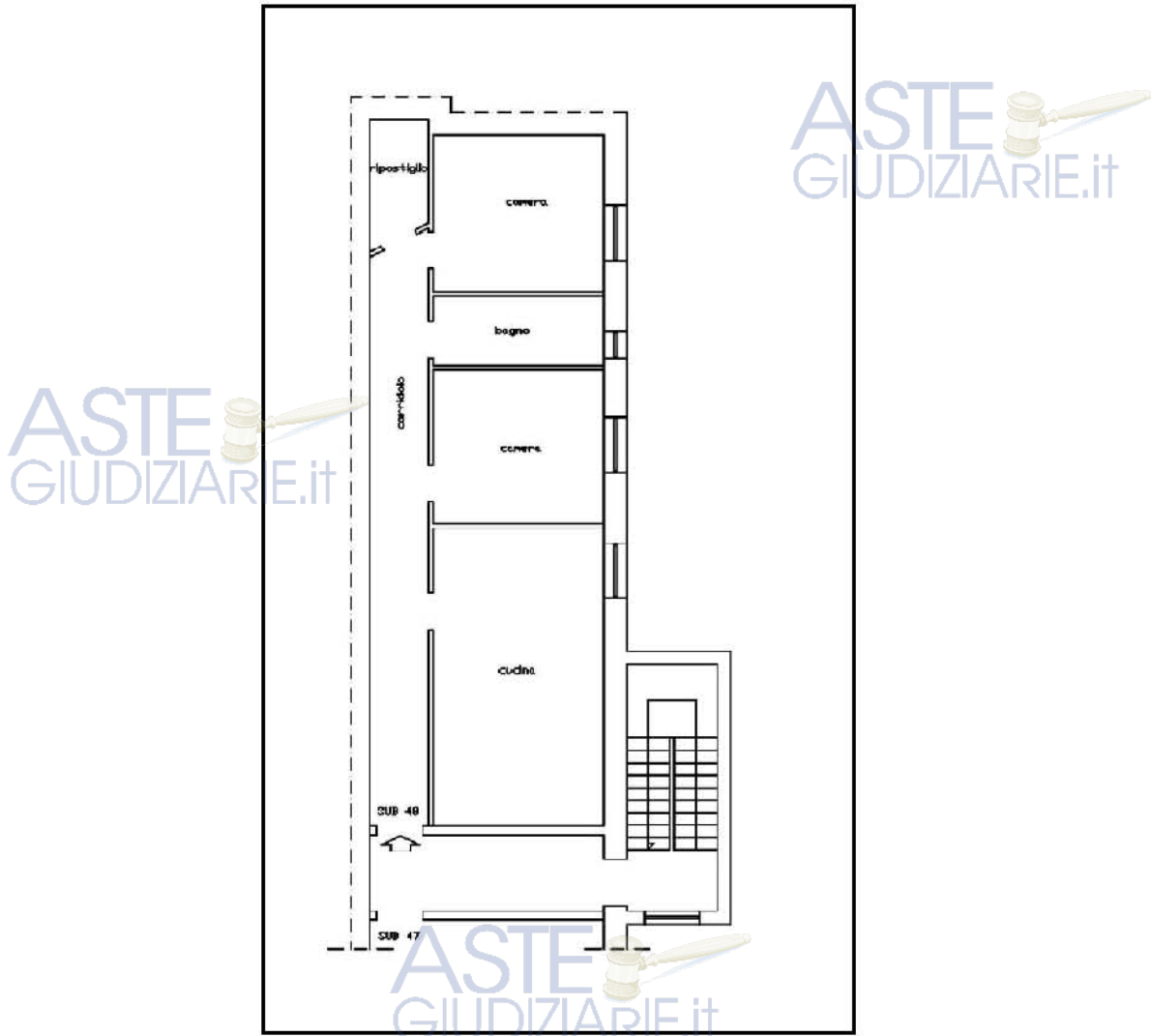
La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT







3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento; pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*



- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

L'immobile a far data dal 18/01/2005 è identificato alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 48" cat. A/3; tali dati derivano da variazione della destinazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033243.

Precedentemente il bene era così identificato:

- Alla data del 18/01/2005: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 40 cat. D/1 (dati derivanti da variazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033081 in atti dal 18/01/2001 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni);
- Alla data del 15/06/2000: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 102 cat. D/1 (dati derivanti da frazionamento del 15/06/2000 in atti dal 19/06/2000 frazionamento per trasferimento di diritti);
- Alla data del 01/07/1988: sez. SGO foglio 1, p.lla 8 - p.lla 34 - p.lla 314 (dati derivanti da costituzione del 01/07/1988 in atti dal 13/04/1989) (cfr **all.to 18**).

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Le differenze emerse dal confronto tra la situazione di fatto (identificativi catastali, destinazione d'uso, categoria catastale, etc.) e quelle desumibili dai titoli di provenienza sono riconducibili al frazionamento e diversa destinazione dell'originario fabbricato in cui ricade l'immobile de quo. Infatti, nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/72, mediante il quale la sig.ra XXXX XXXX acquista il manufatto in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è indicato che
" ...

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di



accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" dati (cfr all.to 4).

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti, e dalle ispezioni ipotecarie eseguite, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 1 non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti (cfr all.to 9).

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente ha confermato la correttezza del pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Come già rappresentato, il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare è di vetusta costruzione esistente già alla fine del 1800, lo stesso, come è emerso sia dalla documentazione catastale acquisita che da verifiche eseguite presso il Comune di Napoli (ufficio condono e ufficio antiabusivismo) è stato oggetto di modifiche urbanistiche nel tempo da cui è scaturita l'odierna situazione catastale ed urbanistica (cfr. punto sulla regolarità urbanistica).

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il

N.C.E.U. e tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato non sono state rilevate difformità.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 20/01/2021 alle ore 10,00 unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è riscontrato che il cespite è occupato dalla sig.ra XXXXXXX.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Cfr. punto precedente.

3) Determini il valore locativo del bene.

Cfr. punto precedente.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già

nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- D -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale***

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive, dal titolo di provenienza si evince che il compendio immobiliare "...viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi e ragioni, così come alla Società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere".

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

ISCRIZIONI CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- iscrizione di ipoteca volontaria del 21/10/2009 n.ri 39524/7014 a favore di Banca di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma concessa a garanzia di mutuo fondiario contro XXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 27/11/2014 n.ri 30273/21884 a favore della società [REDACTED] con sede in Napoli contro XXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza risulta che "*...Non risultano emanati provvedimenti di tutela per i beni storici, artistici, archeologici...*

L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. del 142 D.Lgs. 42/2004 lettera a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" (cfr all.to 12).

- sequestri penali ed amministrativi;

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (cfr all.to 12).

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Cfr. punto precedente.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dall'analisi del titolo di provenienza è emerso che l'immobile risale ad epoca remota; ciò è confermato anche dal Prg del Comune di Napoli da cui si evince che l'immobile



fa parte di "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (cfr all.to 13).

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come precedentemente rappresentato l'edificio in cui è ubicato l'immobile de quo è di remota costruzione. Nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista il compendio immobiliare, lo stesso è descritto come "...porzione di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario"; nell'atto è menzionato il precedente titolo di provenienza del 1898 ma senza alcun riferimento ad eventuali e successive



pratiche autorizzative (permesso di costruire, licenze edilizie, pratiche di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, etc). Nonostante la mancanza di riferimenti si è provveduto comunque ad inoltrare richiesta presso i competenti uffici del comune di Napoli da cui è emerso quanto segue:

- l'Ufficio Edilizia privata ha certificato che ... *"gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuno di esse"*. Inoltre, dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, non risultano pratiche (CILA e/o SCIA) trasmesse telematicamente per il civico indicato" (cfr all.to 14).

- Presso l'Ufficio condono Edilizio è stata ritirata copia di provvedimento di condono edilizio, disposizione n. 9427 del 05/08/2008. Sebbene tale pratica sia relativa ad abusi commessi su beni ricadenti nella medesima particella ma estranei alla presente procedura esecutiva (sub. 35/36/50/52/54) sia nella relazione descrittiva che nei grafici allegati sono riportati i beni di nostro interesse (cfr all.to 15).

E' doveroso evidenziare che attualmente il bene de quo è identificato con sub 48 e categoria catastale A/3, derivante a sua volta dall'originario sub 102 e categoria D1. Per tali modifiche catastali non sono stati però rinvenuti presso i competenti uffici comunali, sulla scorta di quanto precedentemente rappresentato (cfr. riscontro ufficio Edilizia privata), eventuali pratiche edilizie atte a giustificare tali variazioni.

Allo stato la scrivente, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale del bene (abitazione di tipo economico), provvederà ai fini della stima a considerare il cespite come tale in quanto ad oggi non presenta più le caratteristiche di opificio industriale.

Si evidenzia, altresì, che sia nei titoli di provenienza che nella documentazione allegata alla summenzionata pratica di condono il blocco fabbricato in cui attualmente sono ubicati i beni oggetto del presente pignoramento è stato sempre descritto come immobile destinato ad uffici.

Infine, ma non per ultimo, presso l'Ufficio Antiabusivismo è stata rinvenuta copia di un Contenzioso Amministrativo n. 2091/1997 (cfr all.to 16). avente ad oggetto

provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale per gli immobili ricadenti nella "area di sedime di proprietà XXXX, compresa nella particella 314, riportata in catasto al foglio 1". Contro tale provvedimento il legale della sig.ra XXXXX presentava ricorso al TAR della Campania che decideva con sentenza del 15/05/2002 – depositata il 16/07/2002. In tale sentenza il TAR si pronunciava per l'inammissibilità del ricorso in quanto la sig. XXXXXX aveva presentato un'istanza di accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/1985, anteriore all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione o alla notifica del provvedimento di irrogazione delle altre sanzioni per gli abusi edilizi, alla quale l'Amministrazione Comunale non ha mai dato riscontro. Secondo i Giudici Amministrativi *il riesame dell'abusività dell'opera, sia pure al fine di verificarne la eventuale sanabilità, provocato dall'istanza di sanatoria, comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, esplicito od implicito (di accoglimento o di rigetto), che vale comunque a superare il provvedimento sanzionatorio oggetto dell'impugnativa ... pertanto il ricorso giurisdizionale avverso un provvedimento sanzionatorio proposto successivamente all'istanza di concessione in sanatoria ... è inammissibile per carenza di interesse, "spostandosi" l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento sanzionatorio già adottato, all'eventuale annullamento del provvedimento (esplicito o implicito) di rigetto* Pertanto, il TAR ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse da parte del ricorrente al conseguimento di decisioni avverso l'atto impugnato sostituita dall'attesa di determinazioni esplicite o implicite sull'istanza di accertamento di conformità.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.



Cfr. p.to precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 48, piano 1°, cat. A/3 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 2**.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, codice di zona E 43 e quelli pubblicati sul Borsino Immobiliare (cfr all.to 11).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 880,00 e € 1.350,00



L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si rappresenta che, la stima è stata effettuata, considerando l'immobile con la categoria catastale attuale (A/3 abitazione di tipo economico).

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 90,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.100,00 x mq 90,00 = € 99.000,00

Il valore di € 99.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.

591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità

che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXXXX.

- **stato di conservazione dell'immobile:** buono;

- **oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile:** cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

5% per assenza garanzia di vizi = € 4.950,00

Totale correzioni € 4.950,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 94.050,00

4) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Cfr. punto sulla regolarità urbanistica.

5) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in

perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

RELAZIONE LOTTO N. 3

APPARTAMENTO IN NAPOLI, VIA DETTA NOMINALE 18/D SEZ. SGO - FOGLIO 1, P.LLA 314 SUB 49

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 24/03/2021 alle ore 9:20, dopo un primo tentativo di accesso con esito negativo effettuato in data 20/01/2021, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18/D, piano I, riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio, 1, p.lla 314, sub 49, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- relazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipocatastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014 (cfr all.to 3).

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Con atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/723, "...La Società per Azioni XXXXXXX, come sopra costituita e rappresentata, vende alla Signora XXXX, la quale accetta ed acquista il seguente immobile in Napoli, Via Marina dei Gigli n. 18 e precisamente:

- porzioni di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario, composti da più corpi di fabbricati raggruppati in due unità di cui una composta da tre locali ad uso di magazzini-deposito, divisi l'uno dall'altro da corridoio e l'altra composta da un fabbricato adiacente a detta via, a tripla elevazione ad uso di ufficio e deposito, composto da sette locali ad uso di deposito, composto da sette locali ad uso di deposito al piano terra, da dieci locali ed accessori ad uso di uffici al primo piano e da otto locali ed accessori ad uso di ripostiglio al secondo piano, da un adiacente fabbricato contenente uno spogliatoio e due servizi a semplice elevazione, da un adiacente capannone adibito ad officina, cui si accede dal cortile con ingresso da detta via e da un adiacente fabbricato a doppia elevazione contenente i locali uffici e composto da cinque vani e servizi al piano terra e da un vano con due terrazze al primo piano...Il tutto confina con Via Marina dei Gigli o anche Via detta Nominale (già stradone Vigliena), residua proprietà della Società venditrice, proprietà demaniale da due lati, [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con



la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" (cfr all.to 4).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Napoli, risulta che la sig.ra XXXXX è vedova (cfr all.to 5).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

L'intestatario del bene è una persona fisica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti è presente, per il bene de quo, certificazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipo-catastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

In data 24/03/2021, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18/D, scala "B", piano 1°.

L'immobile pignorato risulta essere un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civili abitazioni.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il cespite in oggetto, come è desumibile dalla targa di toponomastica apposta in loco, è ubicato nel Comune di Napoli alla via Nominale n. 18/D, piano 1°.

I dati attuali coincidono con quanto riportato nella documentazione acquisita e consultata ad eccezione dell'indirizzo che:

- nell'atto di pignoramento è via detta Nominale 18;
- nell'atto di provenienza è via Marina dei Gigli n. 18.

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione catastale l'attuale via Nominale, precedentemente era denominata via detta Nominale e ancor prima via Marina dei Gigli. Attualmente la targa di toponomastica riporta l'indirizzo "via Nominale".

L'indagine eseguita presso l'ufficio preposto di toponomastica del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue:

" - lo Stradario ufficiale del Comune di Napoli riporta il toponimo Via detta Nominale, quartiere San Giovanni a Teduccio, risultante anche nella maggior parte degli atti presenti nella documentazione relativa a tale area di circolazione;

- la targa viaria riporta, erroneamente, "Via Nominale", così come alcuni dei rilievi presenti nella medesima documentazione;

- nello Stradario ufficiale del Comune di Napoli è presente un'area di circolazione denominata Via Marina dei Gigli, parte ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio e parte nel quartiere Zona industriale, sita nelle vicinanze di via detta Nominale, ma priva di corrispondenza, anche in passato, con questa;

- il numero civico 18, che nelle cartografie recanti la numerazione civica risulta abolito in quanto ricadente in un'area oggetto di demolizioni e trasformazioni urbanistiche, risulta presente sul posto attribuito a un varco cancello" (cfr all.to 2).

Si ritiene, quindi, che l'indirizzo corretto dei cespiti sia Via detta Nominale.

- la superficie commerciale ed utile;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 84,00, invece la superficie utile è pari a mq. 69,00 (cfr all.to 20):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 82,00	1	mq 82,00
primo	Superficie balconi mq 7,00	0,25	mq 1,75
Superficie commerciale totale			mq 83,75
Superficie commerciale in c.t.			mq 84,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 67,00	1	mq 67,00
primo	Superficie balconi mq 7,00	0,25	mq 1,75
Superficie calpestabile totale			mq 68,75
Superficie calpestabile in c.t.			mq 69,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Trattasi di unità immobiliare riportata in catasto con la categoria A/3, allo stato adibita ad appartamento.

- tutti i riferimenti catastali attuali;

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 49, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 84 mq, rendita € 247,90 (cfr all.to 21).

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

I confini reali dell'immobile sono: pubblica via, cassa scale, altra proprietà. Non è stato possibile eseguire il confronto con il titolo di provenienza in quanto nello stesso sono riportati i confini relativi all'intero fabbricato di ben più ampie dimensioni, né tantomeno con la planimetria catastale in quanto priva degli stessi.

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

L'immobile in oggetto, ubicato al primo piano di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra in condizioni manutentive e conservative insufficienti, è un appartamento con esposizione su pubblica via, composto da corridoio, due camere,



cucina e bagno. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è ubicato nella parte orientale della città di Napoli nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in pvc di colore bianco con avvolgibili esterni.

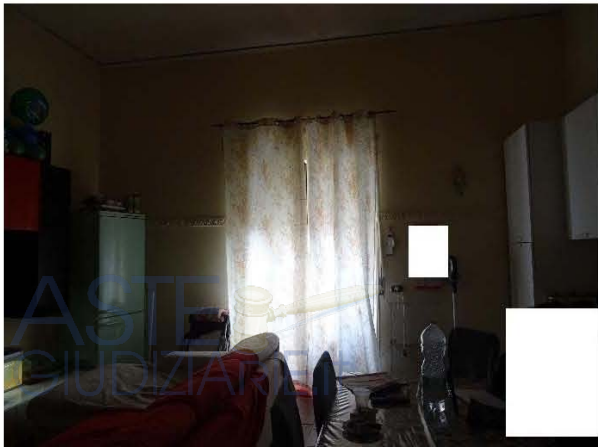
L'immobile è fornito di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di 3,70 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente (**cf. art. 22**).

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

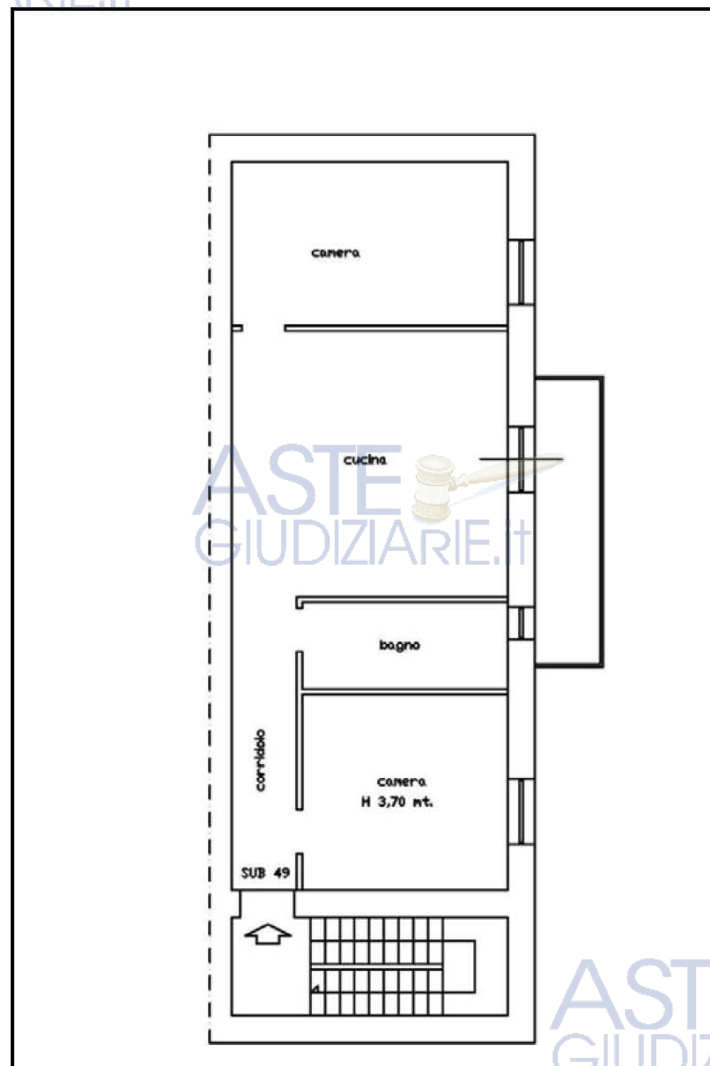
La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.







GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

3) **Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini**



della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento; pertanto, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

L'immobile a far data dal 18/01/2005 è identificato alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 49" cat. A/3; tali dati derivano da variazione della destinazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033303.

Precedentemente il bene era così identificato:

- Alla data del 18/01/2005: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 41 cat. D/1 (dati derivanti da variazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033081 in atti dal 18/01/2001 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni);
- Alla data del 15/06/2000: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 102 cat. D/1 (dati derivanti da frazionamento del 15/06/2000 in atti dal 19/06/2000 frazionamento per trasferimento di diritti);
- Alla data del 01/07/1988: sez. SGO foglio 1, p.lla 8 - p.lla 34 - p.lla 314 (dati derivanti da costituzione del 01/07/1988 in atti dal 13/04/1989) (cfr **all.to 21**).

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Le differenze emerse dal confronto tra la situazione di fatto (identificativi catastali, destinazione d'uso, categoria catastale, etc.) e quelle desumibili dai titoli di provenienza sono riconducibili al frazionamento e diversa destinazione dell'originario fabbricato in cui ricade l'immobile de quo. Infatti, nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743,

trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/72, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista il manufatto in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è indicato che “...

- *I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422” dati (cfr all.to 4).*

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti, e dalle ispezioni ipotecarie eseguite, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 1 non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti (cfr all.to 9).

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente ha confermato la correttezza del pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Come già rappresentato, il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare è di vetusta costruzione esistente già alla fine del 1800, lo stesso, come è emerso sia dalla documentazione catastale acquisita che da verifiche eseguite

presso il Comune di Napoli (ufficio condono e ufficio antiabusivismo) è stato oggetto di modifiche urbanistiche nel tempo da cui è scaturita l'odierna situazione catastale ed urbanistica (cfr. punto sulla regolarità urbanistica).

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U. e tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 24/03/2021 alle ore 9,20, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è riscontrato che il cespite è occupato dal sig. XXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXX in forza di contratto di locazione avente durata di anni quattro + quattro a partire dal 07/09/2018 e registrato presso Agenzia delle Entrate Napoli 3 il 08/09/2018 al n. 007448 serie serie 3T, rinnovato di periodo in periodo e con un canone mensile previsto di € 450,00 (cfr. all.to 23).

2) **Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

3) **Determini il valore locativo del bene.**

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio - orientale, codice E43 (cfr. all.to 11).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

i valori locazione (€/mq) sono compresi tra € 2,6 e € 3,9 a mq per abitazioni di tipo economico (come da categoria catastale di riferimento); considerando un valore prossimo a quello medio si otterrà un valore di locazione unitario pari a circa 3,2 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 3,2 x 69 mq (superficie calpestabile) = € 220,8

Il canone di locazione stimato per uso abitativo (€ 220,80) risulta inferiore a quello stabilito nel contratto di locazione (€ 450,00).

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il bene de quo è occupato in forza di contratto di locazione registrato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

- D -



Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive, dal titolo di provenienza si evince che il compendio immobiliare "...viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi e ragioni, così come alla Società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere".

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:



ISCRIZIONI CONTRO:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 21/10/2009 n.ri 39524/7014 a favore di Banca di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma concessa a garanzia di mutuo fondiario contro XXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 27/11/2014 n.ri 30273/21884 a favore della società "██████████" con sede in Napoli contro XXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto;

- **domande giudiziali e giudizi in corso;**

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**

Dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza risulta che "*...Non risultano emanati provvedimenti di tutela per i beni storici, artistici, archeologici...*

L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. del 142 D.Lgs. 42/2004 lettera a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" (cfr all.to 12).

- **sequestri penali ed amministrativi;**

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

- **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (cfr all.to 12).

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla

cancellazione del vincolo se prevista.

Cfr. punto precedente.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dall'analisi del titolo di provenienza è emerso che l'immobile risale ad epoca remota; ciò è confermato anche dal Prg del Comune di Napoli da cui si evince che l'immobile fa parte di "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (cfr all.to 13).

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come precedentemente rappresentato l'edificio in cui è ubicato l'immobile de quo è di remota costruzione. Nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista il compendio immobiliare, lo stesso è descritto come "...porzione di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario"; nell'atto è menzionato il precedente

titolo di provenienza del 1898 ma senza alcun riferimento ad eventuali e successive pratiche autorizzative (permesso di costruire, licenze edilizie, pratiche di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, etc). Nonostante la mancanza di riferimenti si è provveduto comunque ad inoltrare richiesta presso i competenti uffici del comune di Napoli da cui è emerso quanto segue:

- l'Ufficio Edilizia privata ha certificato che ... *"gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuno di esse". Inoltre, dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, non risultano pratiche (CILA e/o SCIA) trasmesse telematicamente per il civico indicato" (cfr all.to 14).*

- Presso l'Ufficio condono Edilizio è stata ritirata copia di provvedimento di condono edilizio, disposizione n. 9427 del 05/08/2008 (cfr all.to 15). Sebbene tale pratica sia relativa ad abusi commessi su beni ricadenti nella medesima particella ma estranei alla presente procedura esecutiva (sub. 35/36/50/52/54) sia nella relazione descrittiva che nei grafici allegati sono riportati i beni di nostro interesse. E' doveroso evidenziare che attualmente il bene de quo è identificato con sub 49 e categoria catastale A/3, derivante a sua volta dall'originario sub 102 e categoria D1. Per tali modifiche catastali non sono stati però rinvenuti presso i competenti uffici comunali, sulla scorta di quanto precedentemente rappresentato (cfr. riscontro ufficio Edilizia privata), eventuali pratiche edilizie atte a giustificare tali variazioni. Allo stato la scrivente, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale del bene (abitazione di tipo economico), provvederà ai fini della stima a considerare il cespite come tale in quanto ad oggi non presenta più le caratteristiche di opificio industriale.

Si evidenzia, altresì, che sia nei titoli di provenienza che nella documentazione allegata alla summenzionata pratica di condono il blocco fabbricato in cui attualmente sono ubicati i beni oggetto del presente pignoramento è stato sempre descritto come immobile destinato ad uffici.

Infine, ma non per ultimo, presso l'Ufficio Antiabusivismo è stata rinvenuta copia di un Contenzioso Amministrativo n. 2091/1997 (cfr all.to 16) avente ad oggetto

provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale per gli immobili ricadenti nella "area di sedime di proprietà XXXX, compresa nella particella 314, riportata in catasto al foglio 1". Contro tale provvedimento il legale della sig.ra XXXXX presentava ricorso al TAR della Campania che decideva con sentenza del 15/05/2002 – depositata il 16/07/2002. In tale sentenza il TAR si pronunciava per l'inammissibilità del ricorso in quanto la sig. XXXXX aveva presentato un'istanza di accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/1985, anteriore all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione o alla notifica del provvedimento di irrogazione delle altre sanzioni per gli abusi edilizi, alla quale l'Amministrazione Comunale non ha mai dato riscontro. Secondo i Giudici Amministrativi *il riesame dell'abusività dell'opera, sia pure al fine di verificarne la eventuale sanabilità, provocato dall'istanza di sanatoria, comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, esplicito od implicito (di accoglimento o di rigetto), che vale comunque a superare il provvedimento sanzionatorio oggetto dell'impugnativa ... pertanto il ricorso giurisdizionale avverso un provvedimento sanzionatorio proposto successivamente all'istanza di concessione in sanatoria ... è inammissibile per carenza di interesse, "spostandosi" l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento sanzionatorio già adottato, all'eventuale annullamento del provvedimento (esplicito o implicito) di rigetto* Pertanto, il TAR ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse da parte del ricorrente al conseguimento di decisioni avverso l'atto impugnato sostituita dall'attesa di determinazioni esplicite o implicite sull'istanza di accertamento di conformità.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Cfr. p.to precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 49, piano 1°, cat. A/3 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 3**.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, codice di zona E 43 e quelli pubblicati sul Borsino Immobiliare (cfr all.to 11).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 880,00 e € 1.350,00

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si rappresenta che, la stima è stata effettuata, considerando l'immobile con la categoria catastale attuale (A/3 abitazione di tipo economico).

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 84,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.100,00 x mq 84,00 = € 92.400,00

Il valore di € 92.400,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.

591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità

che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:

L'immobile è attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX in forza di contratti di locazione registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento

- **stato di conservazione dell'immobile:** sufficiente;

- **oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile:** cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

3% stato di occupazione = € 2.772,00

5% per assenza garanzia di vizi = € 4.620,00

Totale correzioni € 7.392,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 85.008,00

6) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Cfr. punto sulla regolarità urbanistica.

7) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- relazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipocatastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014 (cfr all.to 3).

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Con atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/723, "...La Società per Azioni XXXXX, come sopra costituita e rappresentata, vende alla Signora XXXXXXXXXXXX, la quale accetta ed acquista il seguente immobile in Napoli, Via Marina dei Gigli n. 18 e precisamente:

- porzioni di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario, composti da più corpi di fabbricati raggruppati in due unità di cui una composta da tre locali ad uso di magazzini-deposito, divisi l'uno dall'altro da corridoio e l'altra composta da un fabbricato adiacente a detta via, a tripla elevazione ad uso di ufficio e deposito, composto da sette locali ad uso di deposito, composto da sette locali ad uso di deposito al piano terra, da dieci locali ed accessori ad uso di uffici al primo piano e da otto locali ed accessori ad uso di ripostiglio al secondo piano, da un adiacente fabbricato contenente uno spogliatoio e due servizi a semplice elevazione, da un adiacente capannone adibito ad officina, cui si accede dal cortile con ingresso da detta via e da un adiacente fabbricato a doppia elevazione contenente i locali uffici e composto da cinque vani e servizi al piano terra e da un vano con due terrazze al primo piano...Il tutto confina con Via Marina dei Gigli o anche Via detta Nominale (già

stradone Vigliena), residua proprietà della Società venditrice, proprietà demaniale da due lati, [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422" (cfr all.to 4).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Napoli, risulta che la sig.ra XXXXXXXXXXXX è vedova (cfr all.to 5).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

L'intestatario del bene è una persona fisica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti è presente, per il bene de quo, certificazione notarile del 18/12/2014 per Notar dott. Mario Iazzetti attestante le risultanze delle visure ipo-catastali dalla data del 13.01.1982 e sino al 10/12/2014.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

In data 20/01/2021, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Giorgio Parisi, si è recata presso l'immobile sito in Napoli alla via detta Nominale n. 18C, piano terra.

L'immobile pignorato risulta essere un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civili abitazioni.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il cespite in oggetto, come è desumibile dalla targa di toponomastica apposta in loco, è ubicato nel Comune di Napoli alla via Nominale n. 18/C, piano terra.

I dati attuali coincidono con quanto riportato nella documentazione acquisita e consultata ad eccezione dell'indirizzo che:

- nell'atto di pignoramento è via detta Nominale 18;
- nell'atto di provenienza è via Marina dei Gigli n. 18.

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione catastale l'attuale via Nominale, precedentemente era denominata via detta Nominale e ancor prima via Marina dei Gigli. Attualmente la targa di toponomastica riporta l'indirizzo "via Nominale".

L'indagine eseguita presso l'ufficio preposto di toponomastica del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue:

" - lo Stradario ufficiale del Comune di Napoli riporta il toponimo Via detta Nominale, quartiere San Giovanni a Teduccio, risultante anche nella maggior parte degli atti presenti nella documentazione relativa a tale area di circolazione;

- la targa viaria riporta, erroneamente, "Via Nominale", così come alcuni dei rilievi presenti nella medesima documentazione;

- nello Stradario ufficiale del Comune di Napoli è presente un'area di circolazione denominata Via Marina dei Gigli, parte ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio e parte nel quartiere Zona industriale, sita nelle vicinanze di via detta Nominale, ma priva di corrispondenza, anche in passato, con questa;

con accesso diretto da pubblica via, composto da tre camere e bagno. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è ubicato nella parte orientale della città di Napoli nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

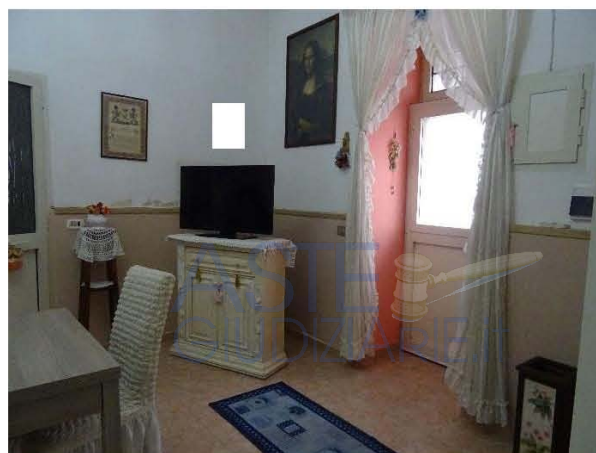
Il cespite presenta le seguenti finiture non di pregio: pavimentazione in materiale ceramico, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimenti in ceramica.

L'immobile è fornito di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di 3,40 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente (**cf. art. 26**).

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegati planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

L'immobile a far data dal 06/10/2009 è identificato alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 54 cat. C/1; tali dati derivano da variazione nel classamento del 06/10/2009 protocollo n. NA0839271.

Precedentemente il bene era così identificato:

- Alla data del 10/04/2009: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 54 cat. A/2 (dati derivanti da variazione della destinazione del 10/04/2009 protocollo n. NA0331734 in atti dal 10/04/2009 negozio - abitazione);
- Alla data del 13/01/2006: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 45 cat. C/1 (dati derivanti da variazione nel classamento del 13/01/2006 protocollo n. NA0020855 in atti dal 13/01/2006);
- Alla data del 18/01/2005: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 45 cat. C/1 (dati derivanti da variazione della destinazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033133 in atti dal 18/01/2005 di opificio sub 37 – negozio C1 sub 45);
- Alla data del 18/01/2005: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 37 cat. D/1 (dati derivanti da variazione del 18/01/2005 protocollo n. NA0033081 in atti dal 18/01/2001 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni);
- Alla data del 15/06/2000: sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 102 cat. D/1 (dati derivanti da frazionamento del 15/06/2000 in atti dal 19/06/2000 frazionamento per trasferimento di diritti);
- Alla data del 01/07/1988: sez. SGO foglio 1, p.lla 8 – p.lla 34 – p.lla 314 (dati derivanti da costituzione del 01/07/1988 in atti dal 13/04/1989) (cfr all.to 25).

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Le differenze emerse dal confronto tra la situazione di fatto (identificativi catastali, destinazione d'uso, categoria catastale, etc.) e quelle desumibili dai titoli di provenienza sono riconducibili al frazionamento e diversa destinazione dell'originario fabbricato in cui ricade l'immobile de quo. Infatti, nell'atto di

compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, rep. 13833, racc. 2743, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 973/72, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista il manufatto in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è indicato che “...

- I fabbricati suddetti, pur risultando riportati nel N.C.E.U. con maggior consistenza alla partita 58396 intestata alla Società venditrice ancora identificata con la precedente denominazione, al foglio 1, sez. SGO, particelle 8, 28, 34, 314, 315, Via Marina dei Gigli n. 18, categ. D/1, rendita L. 32.200, da volturare in proporzione, sono stati individuati nella loro consistenza oggetto del presente atto, nelle schede di accatastamento presentate all'U.T.E. di Napoli il 20 marzo 1980 e protocollate sotto il numero 1422” dati (cfr all.to 43).

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti, e dalle ispezioni ipotecarie eseguite, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 1 non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti (cfr all.to 9).

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente ha confermato la correttezza del pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Come già rappresentato, il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare è di vetusta costruzione esistente già alla fine del 1800, lo stesso, come



è emerso sia dalla documentazione catastale acquisita che da verifiche eseguite presso il Comune di Napoli (ufficio condono e ufficio antiabusivismo) è stato oggetto di modifiche urbanistiche nel tempo da cui è scaturita l'odierna situazione catastale ed urbanistica (cfr. punto sulla regolarità urbanistica).

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U. ma è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi relativamente alla presenza di una piccola finestra nel locale bagno.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non è conforme relativamente alla finestra nel bagno.

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 800,00 circa.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 20/01/2021 alle ore 10:00, unitamente al custode nominato Avv. Giorgio Parisi, si è riscontrato che il cespite è occupato dalla sig.ra XXXXXX nata a Napoli il XXXXXX, la quale ha dichiarato di occupare con canone mensile di € 150,00. In tale sede, l'occupante non ha fornito copia di eventuale contratto di locazione. La scrivente pertanto ha provveduto a richiedere copia di eventuali contratti di locazione presso la competente Agenzia delle Entrate, ma ad oggi nonostante ben 3 solleciti, non si è avuto riscontro (**cf. all.to 10**).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Cfr. punto precedente.

3) Determini il valore locativo del bene.

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio - orientale, codice E43 (**cf. all.to 11**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

i valori locazione (€/mq) sono compresi tra € 2,6 e € 3,9 a mq per abitazioni di tipo economico (come da destinazione attuale dell'immobile); considerando un valore



prossimo a quello medio si otterrà un valore di locazione unitario pari a circa 3,2 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 3,2 x 66 mq (superficie calpestabile) = € 211,20

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Ad oggi nonostante richiesta avanzata a mezzo pec alla competente Agenzia delle Entrate e successivi solleciti, la scrivente non ha ricevuto riscontro (cfr all.to 10).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive, dal titolo di provenienza si evince che il compendio immobiliare "...viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi e ragioni, così come alla Società venditrice si possiede e si

ha diritto di possedere”.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad accezione di:

ISCRIZIONI CONTRO:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 21/10/2009 n.ri 39524/7014 a favore di Banca di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma concessa a garanzia di mutuo fondiario contro XXXXXXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 27/11/2014 n.ri 30273/21884 a favore della società “ [REDACTED] ” con sede in Napoli contro XXXXXXXXXXXX e gravante sugli immobili in oggetto;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza risulta che “...Non risultano emanati provvedimenti di tutela per i beni storici, artistici, archeologici...”

L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. del 142 D.Lgs. 42/2004 lettera a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare” (cfr all.to 12).

- sequestri penali ed amministrativi;

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra



nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (cfr all.to 12). **Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;**

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Cfr. punto precedente.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne

adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dall'analisi del titolo di provenienza è emerso che l'immobile risale ad epoca remota; ciò è confermato anche dal Prg del Comune di Napoli da cui si evince che l'immobile fa parte di "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (cfr all.to 13).

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Come precedentemente rappresentato l'edificio in cui è ubicato l'immobile de quo è di remota costruzione. Nell'atto di compravendita per Notar Antonino Spada del 13/01/1982, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX acquista il compendio immobiliare, lo stesso è descritto come "...porzione di fabbricato ad uso industriale di vecchissima costruzione ed in stato precario"; nell'atto è menzionato il precedente titolo di provenienza del 1898 ma senza alcun riferimento ad eventuali e successive pratiche autorizzative (permesso di costruire, licenze edilizie, pratiche di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, etc). Nonostante la mancanza di riferimenti si è provveduto comunque ad inoltrare richiesta presso i competenti uffici del comune di Napoli da cui è emerso quanto segue:

- l'Ufficio Edilizia privata ha certificato che ... *"gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuno di esse". Inoltre, dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, non risultano pratiche (CILA e/o SCIA) trasmesse telematicamente per il civico indicato" (cfr all.to 14).*

- Presso l'Ufficio condono Edilizio è stata ritirata copia di provvedimento di condono edilizio, disposizione n. 9427 del 05/08/2008 (cfr all.to 15). Sebbene tale pratica sia relativa ad abusi commessi su beni ricadenti nella medesima particella ma estranei alla presente procedura esecutiva (sub. 35/36/50/52/54) sia nella relazione descrittiva che nei grafici allegati sono riportati i beni di nostro interesse. E' doveroso evidenziare che attualmente il bene de quo è identificato con sub 54 e categoria catastale C/1, derivante a sua volta dall'originario sub 102 e categoria D1. Per tali modifiche catastali non sono stati però rinvenuti presso i competenti uffici comunali, sulla scorta di quanto precedentemente rappresentato (cfr. riscontro ufficio Edilizia privata), eventuali pratiche edilizie atte a giustificare tali variazioni. Allo stato la scrivente, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale del bene (abitazione di tipo economico), provvederà ai fini della stima a considerare il cespite come tale in quanto ad oggi non presenta più le caratteristiche di opificio industriale.



Si evidenzia, altresì, che sia nei titoli di provenienza che nella documentazione allegata alla summenzionata pratica di condono il blocco fabbricato in cui attualmente sono ubicati i beni oggetto del presente pignoramento è stato sempre descritto come immobile destinato ad uffici.

Infine, ma non per ultimo, presso l'Ufficio Antiabusivismo è stata rinvenuta copia di un Contenzioso Amministrativo n. 2091/1997 (**cf. art. 16**) avente ad oggetto provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale per gli immobili ricadenti nella "area di sedime di proprietà XXXXX, compresa nella particella 314, riportata in catasto al foglio 1". Contro tale provvedimento il legale della sig.ra XXXXX presentava ricorso al TAR della Campania che decideva con sentenza del 15/05/2002 – depositata il 16/07/2002. In tale sentenza il TAR si pronunciava per l'inammissibilità del ricorso in quanto la sig. XXXXX aveva presentato un'istanza di accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/1985, anteriore all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione o alla notifica del provvedimento di irrogazione delle altre sanzioni per gli abusi edilizi, alla quale l'Amministrazione Comunale non ha mai dato riscontro. Secondo i Giudici Amministrativi *il riesame dell'abusività dell'opera, sia pure al fine di verificarne la eventuale sanabilità, provocato dall'istanza di sanatoria, comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, esplicito od implicito (di accoglimento o di rigetto), che vale comunque a superare il provvedimento sanzionatorio oggetto dell'impugnativa ... pertanto il ricorso giurisdizionale avverso un provvedimento sanzionatorio proposto successivamente all'istanza di concessione in sanatoria ... è inammissibile per carenza di interesse, "spostandosi" l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento sanzionatorio già adottato, all'eventuale annullamento del provvedimento (esplicito o implicito) di rigetto ...* Pertanto il TAR ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse da parte del ricorrente al conseguimento di decisioni avverso l'atto impugnato sostituita dall'attesa di determinazioni esplicite o implicite sull'istanza di accertamento di conformità.

Relativamente alle differenze riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (finestra nel bagno), qualora si volesse procedere a regolarizzare da un punto di vista urbanistico le differenze riscontrate è parere della scrivente ritenere che si possa procedere con una SCILA in sanatoria, i cui costi si stimano in circa € 2.500,00.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Cfr. p.to precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile riportato al NCEU alla sez. SGO, foglio 1, p.lla 314, sub 54, piano terra, cat. C/1 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 4.**

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima

sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2020 relativi alla zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, codice di zona E 43 e quelli pubblicati sul Borsino Immobiliare (cfr all.to 11).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 880,00 e € 1.350,00

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si rappresenta che la scrivente ha preso in considerazione un valore prossimo a quello medio pari a € 1.100,00 riferito ad abitazioni di tipo economico (attuale destinazione) che peraltro è, anche, pressoché coincidente con il valore minimo riferito alla categoria catastale C/1

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 82,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.100,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.100,00 x mq 82,00 = € 82.000,00

Il valore di € 90.200,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale:

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXX.

- stato di conservazione dell'immobile: sufficiente;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile: cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

3% stato di occupazione = € 2.706,00

5% per assenza garanzia di vizi = € 4.510,00

Oneri di regolarizzazione catastale = € 800,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

Totale correzioni € 10.516,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 79.684,00

8) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Cfr. punto sulla regolarità urbanistica.

9) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO LOTTI

		Indirizzo immobile	Valore di stima al netto delle correzioni
LOTTO N. 1	Sez. SGO. foglio 1, p.lla 314, sub 47	Napoli, via detta Nominale n. 18/A	€ 61.468,00
LOTTO N. 2	Sez. SGO. foglio 1, p.lla 314, sub 48	Napoli, via detta Nominale n. 18/A	€ 94.050,00
LOTTO N. 3	Sez. SGO. foglio 1, p.lla 314, sub 49	Napoli, via detta Nominale n. 18/D	€ 88.008,00
LOTTO N. 4	Sez. SGO. foglio 1, p.lla 314, sub 54	Napoli, via detta Nominale n. 18/C	€ 79.684,00

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, 13 settembre 2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;
 Allegato n. 2: certificazione Comune di Napoli;
 Allegato n. 3: certificazione notarile;
 Allegato n. 4: atto di compravendita;
 Allegato n. 5: certificato di stato civile;
 Allegato n. 6: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 1;
 Allegato n. 7: documentazione catastale Lotto n. 1;
 Allegato n. 8: rilievo fotografico Lotto n. 1;
 Allegato n. 9: ispezioni ipotecarie;
 Allegato n. 10: richiesta e relativi solleciti Agenzia delle Entrate;
 Allegato n. 11: Valori immobiliari;
 Allegato n. 12: certificazione soprintendenza e consultazione Agenzia Demanio;
 Allegato n. 13: stralcio PRG del Comune di Napoli;
 Allegato n. 14: certificazione Comune di Napoli – Ufficio Edilizia privata;
 Allegato n. 15: certificazione Comune di Napoli – Ufficio Condono;
 Allegato n. 16: certificazione Comune di Napoli – Ufficio Antiabusivismo;
 Allegato n. 17: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 2;
 Allegato n. 18: documentazione catastale Lotto n. 2;
 Allegato n. 19: rilievo fotografico Lotto n. 2;
 Allegato n. 20: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 3;
 Allegato n. 21: documentazione catastale Lotto n. 3;
 Allegato n. 22: rilievo fotografico Lotto n. 3;
 Allegato n. 23: contratto di locazione Lotto n. 3;
 Allegato n. 24: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 4;
 Allegato n. 25: documentazione catastale Lotto n. 4;
 Allegato n. 26: rilievo fotografico Lotto n. 4;

