

Luca Di Meglio Architetto

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione dott. S. Di Lonardo

N. 477/2016 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da _____
, surrogata da _____ (creditore
precedente - avv.to _____) contro _____ (debitrice
esecutata).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito A-1).....	4
In merito al quesito A-2).....	5
In merito al quesito A-3).....	5
In merito al quesito A-4).....	6
In merito al quesito B-1).....	6
In merito al quesito B-2).....	11
In merito al quesito B-3).....	11
In merito al quesito 1).....	12
In merito al quesito 2).....	13
In merito al quesito C-1).....	14
In merito al quesito C-2).....	15
In merito al quesito C-3).....	15
In merito al quesito D-1).....	16
In merito al quesito D-2).....	20
In merito al quesito E-1).....	22
In merito al quesito E-2).....	24
In merito al quesito E-3).....	27
In merito al quesito E-4).....	27
In merito al quesito F-1).....	28
In merito al quesito F-2).....	28
In merito al quesito G-1).....	29
In merito al quesito G-2).....	34
In merito al quesito G-3).....	34



N. 477/2016 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott. S. Di Lonardo

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, residente in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. Salvatore Di Lonardo, con provvedimento del 12/11/2019, comunicato con PEC il 13/11/2019, Esperto, in sostituzione del tecnico precedentemente nominato, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 477/2016 del R.G.E., promossa da _____, surrogata da _____, rappresentata dall'avv. _____, contro la sig.ra _____.

Successivamente, in data 18/11/2019, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez., con modalità telematica, come previsto nell'ordinanza di nomina.

In seguito appreso dalla documentazione depositata nel fascicolo telematico, che il Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Martina Petretta, avesse già effettuato sopralluogo e la relativa immissione nel possesso giuridico del bene pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione, di cui si allega il relativo verbale (contenuto negli atti della procedura - All. 2), lo scrivente inviava comunicazione allo stesso Custode a mezzo PEC in data 29 novembre 2019, al fine di effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto di procedura.



Luca Di Meglio Architetto

Come meglio descritto nel verbale di accertamento tecnico, il sottoscritto, ricevuto dal Custode Giudiziario il contatto telefonico della debitrice, sig. ed accordatosi telefonicamente con la stessa, si è recato presso l'immobile pignorato il giorno giovedì 16 gennaio 2020 alle ore 15:30. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha redatto il verbale di accertamento tecnico, ed ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 3).

Risposta ai quesiti

- A -

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

In merito al quesito 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.”

Agli atti, risulta depositata dall'istante la Relazione Notarile del Notaio dr. Giuseppe Franco, rilasciata in data 8 giugno 2016, successivamente integrata dallo stesso Notaio in data 13 marzo 2018 e, dalla Relazione Notarile del Notaio Andrea Zuccarello Marcolin, rilasciata in data 18 dicembre 2018, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato relative al periodo compreso tra il 27 aprile 1991, data del primo titolo anteriore al ventennio e il 6 giugno 2018, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva, sino a tutto il 13 dicembre 2018. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

4

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio,
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 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).”

Lo scrivente ha acquisito la copia dei titoli di acquisto in favore de debitrice, ossia dell’atto di compravendita rogato dal Notaio **Filippo Improta** in data **10 aprile 2009**, rep. /racc. **93154/13631**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **17 aprile 2009** ai nn. **18863/13950** (All. 4), e dell’atto di “verificata condizione” rogato dallo stesso Notaio in data **9 ottobre 2009**, rep. /racc. **94476/14385**, annotato alla suddetta trascrizione alla C.R.I. di Napoli 1, il **16 ottobre 2009** ai nn. **38850/4204** (All. 5), attraverso i quali la debitrice, sig. _____ nata a _____ il _____ acquistava in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell’immobile in oggetto.

In merito al quesito 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 dei beni sia una persona giuridica.”

Lo scrivente ha verificato che nella documentazione agli atti del fascicolo, fossero stati depositati dal creditore precedente sia il certificato di residenza, che l’*Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio* della debitrice esecutata, sig.ra _____ riportati in allegato anche alla presente relazione; da cui si evince che la debitrice, nata a _____ risiede in Napoli, al Corso Sirena n. 165, Pi. 1 (Quartiere Barra - All. 6) e, che la stessa contraeva matrimonio in Napoli in data 3 maggio 2003 col sig. _____ nato a _____ il _____ e che i coniugi, come riportato nelle annotazioni, sceglievano il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (All. 6). Quanto suesposto, conferma che la debitrice acquistava in data **10 aprile 2009**, la piena proprietà dell’immobile in oggetto, in regime di separazione dei beni (All.ti 4 e 5).

5

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 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 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.”

Si allega copia delle certificazioni notarili contenute in atti (All.ti 7 e 8).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In merito al quesito 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;”

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “...il seguente cespite...In Comune di Napoli al, Corso Sirena n. 165...”

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “...riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione BAR, foglio 13, part. 71, sub 23, corso Sirena n. 165, piano 1, zona censuaria 9, cat. A/4, classe 5, vani 5, R.C. 253,06 euro...”

6

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: "...confinante con il Corso Sirena, con appartamento di proprietà o aventi causa, con cassa scala, con appartamento di proprietà o aventi causa, salvo altri..."

CONFINI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento. Più precisamente, l'appartamento confina: a Nord con appartamento di aliena proprietà (SEZ Foglio ; p.lla ; Sub), ad Est con area scoperta interna comune (su cui affaccia) e con corpo scala, a Sud con appartamento di aliena proprietà (SEZ ; Foglio ; p.lla ; Sub) e ad Ovest col Corso Sirena.

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: "...proprietà per l'intero, della signora , C.F. , nata a il ..."

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Lo scrivente ha verificato, altresì, che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nel titolo di provenienza (All.ti 4 e 5), in catasto (All. 9) e nella documentazione ipocatastale recuperata (All. 10) e in atti.

Descrizione del bene

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in Napoli, al "Corso Sirena" n. 165, posto al primo piano, di un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca preottocentesca, costruito con struttura portante in muratura di mattoni di tufo, costituito da un piano terra e da due piani fuori terra destinati ad abitazione, serviti da due corpi scala (A e B) privi di ascensore, cui si accede dal portone d'ingresso posto all'altezza del civ. 165 del Corso Sirena (All. 11 - foto da 1 a 8). Lo stabile, che ricordiamo essere in origine un'antica Villa Vesuviana del settecento, vincolato dalla

7

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Luca Di Meglio Architetto

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli con vincolo puntuale, quale Bene Culturale (D.Lvo 42/2004 - Parte Seconda), allo stato, si presenta in mediocre stato di conservazione, per l'evidente e avanzato stato di degrado degli intonaci e delle finiture esterne (All. 11 - foto da 4 a 20).

L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ BAR; Foglio 13; Particella 71; Sub. 23; Cat. A/4; Classe. 5; Consistenza 5 vani; Sup. Cat. Totale 148mq; Rendita € 253,06, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 9).

Esso confina: a Nord con appartamento di aliena proprietà (SEZ) Foglio ; p.lla ; Sub), ad Est con area scoperta interna comune (su cui affaccia) e con corpo scala, a Sud con appartamento di aliena proprietà (SEZ) Foglio ; p.lla ; Sub) e ad Ovest col Corso Sirena.

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 30/04/2008, che allo stato, come da ricerche effettuate risulta l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile, per alcune modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi (All. 9).

L'appartamento in particolare, ha accesso diretto dalla scala A del fabbricato, dalla prima porta a sinistra salendo le scale posta sul pianerottolo del primo piano (All. 11 - foto da 9 a 20). L'immobile, inoltre è dotato di doppia esposizione Est-Ovest, con balcone due finestre orientate ad Est su area scoperta interna condominiale, su cui affacciano il bagno e il vano lavanderia e, con tre balconi orientati ad Ovest, su cui affacciano le due camere da letto e il soggiorno (All. 12 - Tav 2 e 3).

8

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

L'appartamento è costituito da:

- un (1) Living ingresso-cucina-soggiorno (Ingresso All. 11 - foto da 21 a 26; Cucina - foto da 27 a 32; Soggiorno - foto da 33 a 38);
- tre (3) balconi (Balcone 1, All. 11 - foto da 39 a 44; Balcone 2, foto da 69 a 74; balcone 3, foto da 87 a 92);
- una (1) lavanderia (All. 11 - foto da 45 a 50);
- un (1) servizio igienico (W.C., All. 11 - foto da 51 a 56) con Soppalco uso ripostiglio (All. 11 - foto da 57 a 62);
- due (2) camere da letto (stanza da letto matrimoniale, All. 11 - foto da 63 a 68 e stanzetta - foto da 81 a 86);
- una (1) cabina armadio (All. 11 - foto da 75 a 80);
- un (1) terrazzino pertinenziale esterno (All. 11 - foto da 93 a 98).

Entrando dal portoncino d'ingresso principale ci si trova direttamente in un unico ambiente living ingresso-cucina-soggiorno, dotato di affaccio con porta finestra sul primo balcone orientato ad Ovest sul Corso Sirena, suddiviso virtualmente con delle tramezzature aperte in ingresso (All. 11 - foto da 21 a 26), cucina (All. 11 - foto da 27 a 32) e soggiorno (All. 11 - foto da 33 a 38). Dal suddetto ambiente, successivamente, è possibile accedere, da un vano di passaggio aperto posto a sinistra dell'ingresso, alla lavanderia, dotata di affaccio con finestra ad Est su area scoperta condominiale interna al fabbricato (All. 11 - foto da 45 a 50); dalla lavanderia, a sua volta è possibile accedere al W.C., anch'esso dotato di affaccio con finestra sulla suddetta area scoperta, doppi servizi, lavabo e piatto doccia (All. 11 - foto da 51 a 56). Il W.C. è soppalcato per tutta la superficie, da un soppalco uso ripostiglio accessibile dalla lavanderia (All. 11 - foto da 57 a 62). Tornando nell'ambiente Living, dal soggiorno è possibile poi, accedere alle due camere da letto. Dalla prima porta a sinistra del soggiorno, si accede alla camera da letto matrimoniale (All. 11 - foto da 63 a 68), dotata di un affaccio con porta-finestra sul secondo balcone (All. 11 - foto da 69 a 74), anch'esso orientato ad Ovest sul Corso sirena. Dalla camera da letto matrimoniale, si accede attraverso una piccola

9

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.

Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;

PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: luca.dimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

scala, alla cabina armadio, posta alle spalle di una tramezzatura dalle forme ondulate (All. 11 - foto da 75 a 80). Infine, dalla prima porta a destra del soggiorno, si accede alla seconda camera da letto (stanzetta), anch'essa dotata di affaccio con porta finestra sul terzo balcone, ad Ovest sul Corso Sirena (All. 11 - foto da 81 a 86). L'immobile, inoltre è dotato di un terrazzino pertinenziale scoperto, leggermente rialzato rispetto al livello del primo piano, cui si accede dalla porta posta sul pianerottolo del primo piano della scala A, di fronte all'ingresso dell'appartamento (All. 11 - foto da 93 a 98).

Gli ambienti interni originari, dotati di soffitti a volta, hanno altezza massima pari a 5,60 m, visibili solo nel vano lavanderia, mentre il resto degli ambienti controsoffittati, hanno altezze variabili da 4,40 m a 3,30 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 115,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 138,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 142,00 mq (All. 12 - Tav 2).

Allo stato, l'appartamento appare recentemente ristrutturato ed in buone condizioni interne. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 color ghiaccio, montate a 45°; i pavimenti del bagno, così come i rivestimenti del bagno e della lavanderia sono in piastrelle di ceramica, ghiaccio, tipo 20x30, montate ortogonalmente alle pareti. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con effetto spatolato; le invetriate esterne sono in alluminio con vetro camera, senza tapparelle ma con scuri tipo *napoletane* in ferro (All. 11 - foto da 39 a 44; da 69 a 74 e da 87 a 92); la porta del bagno è in legno. si rileva che non risultano montate le porte delle due camere da letto che presentano allo stato il controtelaio in legno a vista (All. 11 - foto 65 e 83); la porta d'ingresso è blindata (All. 11 - foto 20 e 21).

L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di uno scaldacqua a gas per il riscaldamento

10

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: luca.dimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

dell'acqua nella cucina nel bagno e nella lavanderia posto nel soppalco/ripostiglio (All. 11 - foto 57). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

In merito al quesito 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.”

L'immobile pignorato come si evince dall'atto di provenienza, a parte un piccolo terrazzino esterno all'appartamento, non ha particolari pertinenze accessorie, così come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 12). Lo scrivente non ha avuto risposta dall'amministratore di condominio sull'esistenza di eventuale regolamento di condominio del fabbricato, per cui si presume che non esista regolamento di condominio (Cfr. risposta quesito D-2).

Si allegano il rilievo fotografico (All. 11) e gli elaborati grafici di rilievo dell'appartamento (All. 12).

In merito al quesito 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.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

Identificazione pregressa dei beni



11

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 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; - 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, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.”

Lo scrivente ha confrontato la descrizione e l’identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e, con i dati risultanti dai titoli di provenienza acquisiti. Non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo*, come verificato dalla suddetta documentazione e dalle visure ipotecarie effettuate (All. 10), in particolare secondo quanto riportato nella nota di trascrizione in atti (certificazione ai sensi dell’art. 561 c.p.c.), non sussistono pignoramenti precedenti per tutto il periodo compreso tra il 06/06/1996 al 06/06/2016. Lo scrivente ha, altresì, acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, in particolare la mappa Catasto terreni N.C.T. del Comune di Napoli, Foglio 179; P.lla 82 (All. 9), presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, corrispondente alla mappa Catasto Fabbricati SEZ BAR; Foglio 13; P.lla 71 (come riportato nella visura catastale storica acquisita - All. 9), inoltre, ha acquisito la visura catastale storica e la relativa planimetria dell’immobile pignorato (All. 9). Si precisa che l’ultima planimetria in Catasto dell’immobile risale al 30/04/2008 e che, dalle ricerche effettuata presso gli archivi catastali, non risultano planimetrie precedenti dell’immobile (All. 1).



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 2) “Segnala 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 al fine 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 vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso costi necessari a sostenersi da parte dell’aggiudicatario ove l’immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”

La planimetria attuale dell’immobile, come verificato dallo scrivente in fase di sopralluogo e come rappresentato dagli elaborati fotografici e grafici di rilievo (All.ti 11 e 12), non corrisponde a quella catastale (All. 9), risalente al 30/04/2008 che, come è emerso dalle indagini effettuate presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, è l’unica planimetria catastale esistente dell’immobile, non esistendo planimetrie precedenti; per una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione di un setto murario probabilmente portante, per la quale non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia, del Comune di Napoli, per cui, al fine di regolarizzare il bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, non prima, tuttavia, di richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell’art. del D.P.R. 380/2001. Solo successivamente, potrà essere effettuata una variazione

13

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta ai quesiti E-2, E-3). Lo scrivente precisa di aver recuperato un documento di archivio, al fine di completare le indagini catastali, il cosiddetto "modello 5", datato 01/04/1949 (All. 9), riportante i dati per l'accertamento e il classamento della proprietà, con un piccolo bozzetto schematico della planimetria dell'immobile, fuori scala, che rappresenta l'unica unica testimonianza precedente alla suddetta planimetria catastale.

- C -

Stato di possesso

In merito al quesito 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."

Come verificato nel corso del sopralluogo, effettuato in data 16 gennaio 2020 (All. 2) e riportato anche dal Custode Giudiziario, di cui al relativo verbale di primo accesso, effettuato in data 04/05/2018 (All. 3), secondo quanto dichiarato dalla debitrice sig.ra _____, nata a _____ il _____ proprietaria del bene subastato, l'immobile pignorato è, allo stato, occupato dalla stessa ed utilizzato ad uso abitativo, insieme al suo nucleo familiare, composto dal marito e dai tre figli minori conviventi.

Il titoli legittimanti il possesso del bene sono l'atto di compravendita e il successivo atto di verificata condizione, entrambi rogati dal Notaio **Filippo Improta**, rispettivamente: in data **10 aprile 2009, rep. 93154/racc. 13631**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **17 aprile 2009 ai nn. 18863/13950** (All. 4) e in data **09 ottobre 2009, rep. 94476/racc. 14385**, annotato alla C.R.I. di Napoli 1, il **16 ottobre 2009 ai nn. 38850/4204** (All. 5) attraverso i quali la

14

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.

Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;

PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

debitrice, sig.ra I _____, nata a _____ il (_____), acquistava in regime di separazione legale dei beni dalla sig.ra _____ nata a _____ il _____ nubile, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

In merito al quesito 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.”

Lo scrivente ha verificato in fase di sopralluogo, come suddetto, che l'immobile pignorato non fosse occupato da terzi in virtù di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia, ha effettuato, in ogni caso, richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per competenza territoriale, Direzione Provinciale II di Napoli, Uff. Territoriale di Napoli III, chiedendo di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione intestati alla debitrice esecutata sig.ra _____, non ricevendo alcuna risposta nel merito dal predetto ufficio (All. 1).

In merito al quesito 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.”

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni di tipo economico) appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 13; Cfr. risposta al quesito G-1), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **3,00 €/mqx mese**.

15

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Luca Di Meglio Architetto

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell'immobile otteniamo: Sup. netta utile = 115,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superfici balconi (balcone 1 + balcone 2 + balcone 3) = 4,80 mq

x = 0,30 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

A2 = superficie terrazzino = 17,50 mq

y = 0,15 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, non comunicanti direttamente con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 5%)

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{115,00 + [4,80 \times 0,30 + 17,50 \times 0,15]\} = 119,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 3,0 \text{ €/mq} \times 119,00 \text{ mq} = \text{€ } 360,00 \text{ (trecentosessanta/00).}$$

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In merito al quesito 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 solo a 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

16

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio,
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



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, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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."

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 7, 8, 9 e 10), né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 14).

Il bene pignorato, come detto, appartenente ad un'antica villa Vesuviana del 700, in quanto Bene Culturale, è gravato da un vincolo puntuale dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città di Napoli, perché compreso nell'Elenco delle Ville Vesuviane del XVIII secolo, pubblicato sulla G.U. n. 5 del 07.01.1977 (D.M. 19.10.1976), al n° 20 "Villa Spinelli di Scalea" (All. 15) ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.lvo 42/2004 - Parte Seconda (All. 16). Ai sensi dell'art. 59, del predetto Decreto Legislativo, l'acquirente del bene vincolato, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza, dovrà denunciare entro trenta giorni l'acquisto al Ministero, per l'esercizio del diritto di prelazione, mediante denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune



Luca Di Meglio Architetto

di Napoli. Lo scrivente non ha avuto notizie dall'amministratore di condominio del fabbricato sull'esistenza di Regolamento Condominiale, tuttavia, sull'immobile in oggetto non gravano particolari servitù, vincoli od oneri condominiali, ad eccezione degli oneri dovuti a spese condominiali insolute (cfr. risposta al quesito D-2, All. 17). Non sono stati rilevati, altresì, vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente. Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria, un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile" del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934 ai nn. 29042/21968 del 18 ottobre 2013** (All. 10). Come riportato dallo Statuto del Consorzio, scaricabile direttamente dal sito internet del Consorzio (<http://www.consorziobonificanapoli.it>): *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile..... Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della*

18

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: luca.dimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

Regione.”. Per quantificare con maggiore precisione l’ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all’immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 – centro Direzionale Isola F2), estraendo l’ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 11/01/2020), intestato alla debitrice sig.ra (All. 18), da cui si evince la retta annuale per gl’immobili in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari ad € 19,75; si precisa che, come riferito al sottoscritto dall’Ufficio del Consorzio la suddetta retta non risulta mai pagata. In particolare lo scrivente ha recuperato tutti gli avvisi e le ingiunzioni di pagamento inviate alla proprietaria dal 2011 ad oggi per un totale di € 253,10 (All. 18), in ogni caso, sempre secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l’immissione in ruolo avviene all’atto dell’acquisto dell’immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Dalla verifica documentazione di cui all’art. 567, 2 comma c.p.c., risultano, allo stato, pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull’immobile pignorato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all’acquirente (All. 10):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 38529/6738 del 14 ottobre 2009**, per la complessiva somma di € 262.500,00 (duecentosessantaduemmilacinquecento/00), a garanzia di un mutuo fondiario, concesso con atto notarile pubblico del Notaio Filippo Improta, del 09.10.2009, rep. 94477/14386, di originarie € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00), della durata di 25 anni a favore della , con sede in Milano, in via , C.F. e contro la sig.ra gravante sull’immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 15104/11524 del 06 giugno 2016**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale della Corte di



Luca Di Meglio Architetto

Appello di Napoli in data 03/05/2016, rep. 10541 a favore di
 _____, con sede in Milano,
 C.F. _____ e contro _____ gravante sull'immobile
 in oggetto per l'intera piena proprietà.

Gli oneri per la cancellazione delle suddette iscrizioni ex. art. 586 c.p.c., sono pari a € 1.406,50 (0,5% dell'ipoteca = € 1.312,50 + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione della prima ipoteca volontaria e, a € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione del pignoramento, per un totale di € 1.700,50 (millesettecento/50).

Lo scrivente precisa, in relazione al quesito di cui al verbale d'udienza del 04.12.2018, "...Chiede inoltre che l'esperto stimatore chiarisca se l'ipoteca giudiziale iscritta ai numeri 10336/1211 si riferisca allo stesso bene oggetto di pignoramento, in quanto la rinnovazione della formalità non è stata eseguita contro la debitrice ma contro altri del tutto estranei all'espropriazione...", che la suddetta ipoteca giudiziale è riferita sicuramente ad altro immobile estraneo alla procedura, in quanto non corrisponde l'indirizzo, Via L. Crisconio in luogo di Corso Sirena e i dati catastali, pur se in parte coincidenti con gli identificativi dell'immobile oggetto di procedura (coincidono foglio e particella), non individuano il bene in oggetto perché incompleti (mancano sezione e sub). Si precisa che via L. Crisconio appartiene al limitrofo quartiere Ponticelli, per cui, essendo la formalità intestata ad altri soggetti, è possibile che l'equivoco sia sorto perché i dati catastali riportati dalla nota sono incompleti. A conferma di quanto suddetto, si rileva che la relazione integrativa del Notaio Andrea Zuccarello Marcolin, del 18.12.2018, non riporta la citata iscrizione.

In merito al quesito 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

20

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
 Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
 PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Luca Di Meglio Architetto

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 limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati."

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Corso Sirena n. 165, sig. _____ (All.

17):

- Vi sono oneri condominiali relativi all'immobile in oggetto che risultano insoluti alla data del 31/12/2018 per € **2.877,87**;
- La quota ordinaria relativa all'immobile in oggetto è di € **33,50** mensili;
- I millesimi di proprietà dell'immobile in oggetto rappresentanti la tabella A sono pari a **39mm**;
- E stato approvato un Fondo lavori straordinari per "messa in sicurezza e verifiche tabelle millesimali incongrue" da Gennaio 2020 di € **195,00** mensili, fino a data da destinarsi;
- Il fabbricato ha necessità di essere ripristinato nella sua completezza e vi è una denuncia di "presunti abusi edilizi" su molti cespiti dello stesso, la quale è in attesa di riscontri da parte del "Servizio Antiabusivismo" del Comune di Napoli e della "Sovrintendenza ai Beni Artistici e Architettonici", essendo un fabbricato vincolato, perché risalente al 1700;
- Non vi è nessun posto auto accessorio, ma i condomini del fabbricato "parcheggiano abusivamente" in uno spazio comune.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 1) “Accerti, anche ai fini 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 al catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell’1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, 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.”

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l’immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona A - insediamenti d’interesse storico” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-Centro Storico, Zona Orientale, Zona Nord-Occidentale”, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 19). Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 16 II) del Centro Storico, quale “Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco” (All. 19). Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre, nello specifico, le “Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco” sono disciplinate dall’art. 69 delle N. T. A. (All. 19). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell’approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino**

22

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.

Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;

PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico. Si precisa, altresì, che l'area non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza – Beni Paesaggistici, tuttavia, il fabbricato risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, come da certificazione allegata (All.ti 16 e 19). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

L'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva a livello nazionale l'obbligatorietà della licenza di costruzione per chiunque intendeva *“eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed, ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano”*; in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *“nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco .. la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti”*.

Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento



che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi:

1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto dell'art. 69 che, essendo riferito alle "Unità Edilizie di Base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco" (All. 19), acclara ampiamente che l'appartamento *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca otto-novecentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima; l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità, come confermato dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli (All. 20).

In merito al quesito 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



Luca Di Meglio Architetto

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 in 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 dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, che come detto appartiene ad un fabbricato costruito prima del 1935 in assenza di Licenza Edilizia, in mancanza di grafici progettuali, i documenti più significativi che possono testimoniare le eventuali variazioni e modifiche apportate nel tempo all'originaria consistenza, oltre alle descrizioni riportate negli atti di provenienza, sono senza dubbio quelli catastali ed, in particolare, le planimetrie catastali attuali e storiche. Nel caso del bene in oggetto, tuttavia, l'ultima planimetria catastale in atti, risale al 30.04.2008 e, dalle ricerche effettuate risulta l'unica planimetria catastale dell'immobile, perché in precedenza mancava una planimetria catastale del bene; l'unica testimonianza precedente rappresentata dal cosiddetto "modello 5, per Accertamento e Classamento", riportante il bozzetto planimetrico dell'immobile fuori scala, alla data del 01/04/1949. Da tali documenti, si evince che l'appartamento non ha subito variazioni nella sua consistenza originaria dall'accatastamento sino ad oggi. Confrontando poi, la planimetria Catastale dell'immobile con la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (All. 9), si rileva che sono state

25

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

effettuate delle modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, per la rimozione di un tramezzo divisorio tra cucina e ingresso, a creare l'attuale unico ambiente living, oltre alla riduzione di un setto murario interno, di cui non è stato possibile accertare la valenza statica. Per i suddetti interventi, di cui non è stato possibile risalire alla datazione, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione di murature interne, presumibilmente portanti, dalle indagini effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli, non sono state rinvenute richieste di autorizzazione (All. 21), né risultano esistenti richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (All. 22). Si precisa, ancora a tal riguardo, che non sono state rinvenute allo stato ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli con riferimento all'immobile *de quo* (All. 23). Mentre la variazione degli spazi interni, relativa a rimozione e rifacimento di tramezzature interne è sicuramente sanabile perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la riduzione del setto murario, accertata la valenza statica dello stesso, perché è una parte strutturale. In ogni caso, si rileva che essendo il suddetto intervento abusivo, riconducibile ad un'opera di Ristrutturazione Edilizia, effettuata su una consistenza legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, lo stesso può essere considerato un abuso parziale, eliminabile con un ripristino dello stato dei luoghi, per cui, a parere dello scrivente, l'immobile può essere regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi *quo ante* con un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione degli spazi interni e segnalato ed effettuato anche il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la ricostruzione dell'originario setto murario, previa richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile.



Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 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.”

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, l'eventuale deposito autorizzazione sismica al genio civile per il ripristino delle murature perimetrali e, l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € 4.900,00 (quattromilanovecento/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 24). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 6.631,70, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € 7.300,00, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € 12.000,00 (dodicimila/00).

In merito al quesito 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 requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod e 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

27

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

- F -

Formazione dei lotti

In merito al quesito 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.”

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione con identificativi catastali univoci, non comodamente divisibile.

In merito al quesito 2) “Dica, qualora gli immobili sono 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 e 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'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame, essendo l'immobile pignorato per la piena proprietà intestata alla debitrice in regime di separazione dei beni.

- G -

Valore del bene e costi

Luca Di Meglio Architetto

In merito al quesito 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 valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

L’immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla “Corso Sirena” n. 165, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città (Zona A del P.R.G.) e fa parte di un fabbricato di antichissima costruzione (preottocentesca), realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, corrispondente alla tipologia costruttiva originaria dell’edificio *a Blocco*, composto da un piano terra e da due piani fuori terra destinati ad abitazione. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne, inoltre, pur essendo posto su un Corso principale, nell’ambito del comune di Napoli l’immobile non gode di ottima accessibilità, perché, pur appartenendo ad una zona storica, fa parte del quartiere barra, che è un quartiere periferico, non ancora collegato dalla linea Metropolitana cittadina.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell’estimo, inteso come l’insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la



Luca Di Meglio Architetto

motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 13). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, Studio Ponticelli S.r.l., C/so Ponticelli n. 2, 80147 Napoli; TECNORETE, Studio Viale Margherita S.r.l., Viale Margherita n. 73, 80147 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni di tipo economico), rientra in un intervallo compreso tra 1100 €/mq e 1700 €/mq. Appare

30

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio,
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.400 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito in data antecedente al 1935 (superiore a 80 anni) in mediocri condizioni di manutenzione, è posto ad un primo piano senza ascensore, inoltre è privo di impianto di riscaldamento; al contrario l'immobile internamente versa in buone condizioni di manutenzione, essendo stato recentemente ristrutturato, inoltre, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,70
- coefficiente di piano (primo senza ascensore) = 0,95
- appartamento privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (buono) = 1,05
- stato di possesso (libero) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.400 \text{ €/mq} \times 0,70 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{930,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 115,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 138,00 \text{ mq}$$

A_1 , A_2 e A_3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x , y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$A_1 = \text{superfici balconi (balcone 1 + balcone 2 + balcone 3)} = 4,80 \text{ mq}$$



Luca Di Meglio Architetto

$x = 0,30$ (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

$A2 =$ superficie terrazzino = 17,50 mq

$y = 0,15$ (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, non comunicanti direttamente con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 5%)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{138,00 + [4,80 \times 0,30 + 17,50 \times 0,15]\} = 142,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$Vm = 930,00 \text{ €/mq} \times 142,00 \text{ mq} = \text{€ } 132.000,00 \text{ (centotrentaduemila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,70 (riduzione del 30%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato buono per la recente ristrutturazione e per il livello qualitativo di finiture e impianti, è stata applicato un coefficiente qualitativo pari a 1,05 (aumento del 5%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € 12.000,00 (dodicimila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, e delle opere di finitura, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr.

32

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Luca Di Meglio Architetto

risposta al quesito E-3). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuzione Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a € 17,75 (cfr. risposta al quesito h) - All. 17), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti che, secondo quanto riportato dall'amministratore del condominio del fabbricato di Corso Sirena n. 165, ammontano al 31.12.2018 ad € 2.877,87 (cfr. risposta al quesito D-2).

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di:

$$V_m = 132.000,00 - 12.000,00 - 2.877,87 = € 117.000,00$$

(centodiciasettemila/00 euro).

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ BAR - Fogl. 13; P.lla 71; Sub 23; Cat. A/4; Classe 5; Consistenza Vani 5; Sup Cat. Totale 148mq; Rendita € 253,06.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 115,00
Sup. lorda - SI	mq 138,00
Sup. commerciabile - Sc	mq 142,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.400,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	930,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 132.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,70 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)	- € 12.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 1,05 Immobile in buone condizioni

33

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	- € 2.877,87
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 117.000,00	

In merito al quesito 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.”*

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

In merito al quesito 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’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell’immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, al Corso Sirena n. 165 costituito da: **appartamento posto al piano primo** composto da: un (1) Living ingresso-cucina-soggiorno; una (1) lavanderia; un (1) servizio igienico; due (2) camere da letto; una (1) cabina armadio; tre (3) balconi; un (1) terrazzino pertinenziale esterno; il tutto confina a Nord con appartamento di aliena proprietà (SEZ BAR; Foglio 13;

34

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Luca Di Meglio Architetto

p.lla 71; Sub 24), ad Est con area scoperta interna comune (su cui affaccia) e con corpo scala, a Sud con appartamento di aliena proprietà (SEZ BAR; Foglio 13; p.lla 71; Sub 22) e ad Ovest col Corso Sirena, ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 13; p.lla 71; sub. 23; z.c. 9; cat. A/4; cl. 5; cons. vani 5; sup. cat. tot. 148 mq; r.c. 253,06; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La costruzione del fabbricato, è legittima, poiché antecedente al 1935. L'immobile, tuttavia l'immobile presenta alcune modifiche interne, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre alla riduzione di un setto murario, per le quali non è stata riscontrata richiesta di autorizzazione presso i competenti uffici Comunali, per cui, al fine di regolarizzare il bene, è stato previsto un Accertamento di Conformità ex. art. 37 D.P.R. 380/2001 con ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi, (ripristino stato dei luoghi e opere di completamento + oneri amministrativi e tecnici) sono stati detratti al valore di mercato stimato (Cfr. risposta al quesito E-2).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 117.000,00 centodiciassettemila/00 euro).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali

ASTE GIUDIZIARIE
35

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



Luca Di Meglio Architetto

“omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell’incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Napoli, 24 febbraio 2020

l’Esperto
arch. Luca Di Meglio


LUCA DI MEGLIO
N. 9271
PROVINCIA DI NAPOLI - UFFICIO CONSERVATORI

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT 36

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

