

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE 5^a BIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

5^a Sezione Civile – Espropri. Reg. Generale n. 1365/10

Giudice Dott. Abete Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Napoli 12 ottobre 2012

C.T.U.
ing. Luigi Gugliotti

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Luigi Gugliotti, veniva nominato, ex art. 569 c.p.c. quale C.T.U. e convocato per l'affidamento dell'incarico per il giorno 25 gennaio 2012. Alla suddetta data, il Giudice F. Abete, vista la nomina del custode e dell'esperto sottoscritto Ingegnere, nella procedura n. 1365/2010 promossa da [REDACTED] [REDACTED] procedeva al conferimento dell'incarico così articolato:

quesito 1 *verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

quesito 2 *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombrò, portineria riscaldamento ecc.);*

quesito 3 *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

quesito 5 *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

quesito 6 *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e 40, comma 6 ° della L. 28 febbraio 1985 n° 47*

quesito 7 *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

quesito 8 *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario,*

all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascun di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940 n° 1078:

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

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

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

quesito 12 *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli*

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

quesito 13 *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

quesito 14 *inviare a mezzo di posta ordinario o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al primo elaborato;*

quesito 15 *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

quesito 16 *depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom- pen-drive) con programmi compatibili con Microsoft word*

quesito 17 allegare alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)

quesito 18 allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

quesito 19 segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

quesito 20 provvedere a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

quesito 21 estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ing. Luigi GUGLIOTTI, ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, integrandola dei documenti mancanti attraverso opportune istanze avanzate agli uffici competenti, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati di mercato, promuovendo un rilievo fotografico dei luoghi ed un rilievo metrico con relativa restituzione grafica, al fine di rispondere ai quesiti del mandato.

La presente relazione dà inoltre conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti nonché dei conteggi effettuati per determinare il

valore degli immobili che tra i quesiti del mandato assume particolare rilevanza ai fini del procedimento esecutivo di vendita. Il suddetto valore è stato determinato nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano.

Pertanto si è in grado di rispondere al mandato affidatomi come di seguito:

in risposta al **quesito 1**

verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dall'esame della documentazione in atti, è stato possibile verificare che risultano depositati: l'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (in atti). Per quanto riguarda le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, costituite da eventuali pignoramenti e ipoteche o quant'altro in capo al cespite oggetto di perizia, le indagini

eseguite hanno consentito di appurare che l'unica causa opponente è oggi costituita dalla corrente ed attuale istanza del creditore pignorante.

I beni pignorati sono stati regolarmente individuati da questo perito attraverso lo studio delle mappe censuarie richieste ed esaminate ed è stato esaminato l'atto di provenienza ultraventennale presente in atti. L'atto di acquisto del cespite è stato trovato come allegato alla concessione in sanatoria richiesta al comune di Melito di Napoli

Sono stati altresì reperiti i seguenti documenti raccolti nell'allegato 1

1. Atto di compravendita, [REDACTED]
[REDACTED] Notaio TAFURI Carlo n° di repertorio 67311, registrato a Napoli il 06/11/1978
2. Atto unilaterale, [REDACTED] Notaio CANTE Pasquale n° di repertorio 11053, registrato a Napoli il 31/05/2002

Alla luce di quanto fin qui esposto, questo C.T.U. può quindi concludere, sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e affermare che delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ricadenti sull'immobile, l'unica in capo allo stesso è quello del pignoramento di cui al presente procedimento.

in risposta al **quesito 2**

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombro, portineria riscaldamento ecc.);

I cespiti sono ubicati nel comune di Melito di Napoli, alla via Leonardo Da Vinci 42 (ex. 53)

Caratteristiche esterne

Le caratteristiche esterne dell'edificio di cui fa parte sono quelle di un'edilizia residenziale di recente formazione, risalente agli anni '90. L'immobile è destinato a civile abitazione ed è costituito da una struttura portante in cemento armato che connota le caratteristiche esterne come di media qualità. Le **foto 1, 2, 3, 4, 5, 6** (cfr. in allegato 4), riproducono le facciate dell'edificio, in buono stato di manutenzione con le balconate prospicienti la via L. Da Vinci e il prospetto posteriore.

Gli immobili godono di esposizioni su tre facciate come dimostrano le **foto 1, 2, 3, 4, 5, 6** (cfr. in allegato 4), per le quali si può esprimere un positivo giudizio sullo stato manutentivo.

Su queste facciate, è possibile rilevare una apprezzabile distanza di altri fabbricati o di altri profili, cosicché i cespiti vantano un notevole ricambio di aria e possono contare su una soddisfacente luminosità. La sensazione che riceve dunque il visitatore, che si accinge a varcare i confini del fabbricato dall'esterno ed osservare da vicino l'impianto edilizio, è di tutto conforto e soddisfazione. Infatti sia che si valichi il passo pedonale o quello carrozzabile per l'accesso ad un unico box auto, si ha subito la percezione che gli spazi a disposizione, ricoprono una piccola superficie rivestita da apprezzabili rifiniture esterne. Dalla via principale via L. Da Vinci ci sono due ingressi, uno pedonale e l'altro per le auto **foto 2** e **foto 3** (cfr. in allegato 4).

La funzionalità del compendio immobiliare di cui fanno parte i cespiti oggetto di perizia, è rimarcata da una superficie scoperta, che consente anche il parcheggio di alcune auto, **foto 23** (cfr. in allegato 4).

A quest'area scoperta si aggiunge un'altra coperta, dove è ubicato il box auto, area collegata funzionalmente a quella del viale scoperto e comodamente collegato con l'esterno.

All'androne del fabbricato **foto 24 e 26** (cfr. in allegato 4), è quindi possibile accedere attraverso una scalinata presente sulla piccola area scoperta antistante il fabbricato

Da questo androne è possibile accedere agli immobili de quo o attraverso i rampanti della scala oppure utilizzando l'ascensore che smonta sul relativo pianerottolo. Le pareti della cassa scala sono regolarmente attintati ed i pianerottoli, sono regolarmente pavimentati, il tutto in un gradevole stato di conservazione.

I pianerottoli antistanti gli accessi alle abitazioni, sono perimetrati da battiscopa di ottima fattura e gli stessi infissi in laminati di ottima fattura delle porte (tranne quella del piano 1 che è ancora un cantiere), denotano per disegno e materiale un apprezzabile decoro.

Questo C.T.U. esprime quindi un giudizio positivo sullo stato di manutenzione delle parti esterne, sui materiali utilizzati, sulla loro complessiva funzionalità e sul rispetto dei requisiti minimi relativi a norme e leggi inerenti la sicurezza.

Caratteristiche interne

Queste vengono descritte per ciascuno dei 6 cespiti pignorati

immobile 1

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile abitativa coperta risulta pari a 133.70 m², la superficie del balcone è 9.37 m², mentre quella del terrazzo è 72.15 m² per un totale delle aree scoperte pari a 81.52 m².

COMPUTO DELLE SUPERFICI		
destinazione	descrizione	superficie m ²
L1	camera da letto	20.40
L2	camera dal letto	12.94
ST	studio	10.00
S	soggiorno	30.11
P	pranzo	19.78
K	cucina	12.53
LA	lavanderia	4.31
B1	bagno	9.82
B2	bagno	7.82
C	corridoio	5.99
TOTALE		133.70
BA	balcone	9.37
TERRAZZO		72.15
TOTALE		81.52

Dall'androne si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un appartamento di media-grande pezzatura con i 133.70 m² coperti, che rappresenta normalmente la superficie per abitazioni rientranti in una fascia standard, per lo stesso numero di vani.

Subito dopo l'ingresso si perviene in un soggiorno sulla destra e una sala pranzo sulla sinistra, di fronte al corridoio, C, **foto 13** (cfr. in allegato 4), su cui si aprono i varchi di tutti gli altri ambienti. Le **foto da 1 a 18** (cfr. in allegato 4), riproducono significativamente, lo stato delle pareti, della pavimentazione, degli infissi interni ed esterni, delle dotazioni impiantistiche e dei rivestimenti e quant'altro a dimostrazione dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione e della qualità apprezzabile dei materiali edili ed accessori utilizzati. L'appartamento gode quindi di una notevole superficie coperta, e di ampia balconate che geometricamente sono molto vicine a terrazzamenti che consentono il relax con arredi da giardini. L'immobile è in ottimo stato di conservazione come si evince dall'allegato 4 che contiene il rilievo fotografico, gli impianti a corredo sono tutti efficienti e funzionanti. I rivestimenti impegnati in cucina e nei due servizi igienici sono a tutt'altezza e di dimensioni

non commerciali. Di buona scelta è la pavimentazione dell'abitazione e anche quella della balconata. L'immobile possiede dunque un buon decoro abitativo.

Confini e dati catastali



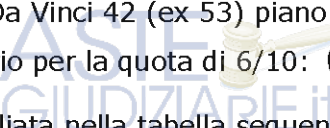
L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via L. Da Vinci, ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a  nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 3- categoria A2 - classe 3 - consistenza 7,5 vani - abitazione con accesso dal pianerottolo al piano rialzato allo stesso livello dell'androne del fabbricato. Tale pianerottolo è comune anche ad altri cespiti. Il dislivello tra detto androne e il piano di campagna è superato per il tramite di una ampia scala esterna al corpo di fabbrica raggiunge il piano terra in viale privato e poi nella pubblica via.



In conclusione, ottime si giudicano le caratteristiche interne dell'appartamento che appare ben distribuito nei suoi ambienti e ubicato rispetto agli altri cespiti ad un pregevole e privilegiato, livello di piano.

immobile 2

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: 



La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile abitativa coperta risulta pari a 120.13 m², la superficie dei balconi è 33.67 m², e 8.73 m² per un totale delle aree scoperte pari a 42.40 m².



COMPUTO DELLE SUPERFICI		
destinazione	descrizione	superficie m ²
C1	camera	13.04
C2	camera	18.53
C3	camera	41.87
C4	camera	17.65
C5	camera	9.96
I	ingresso	3.20
C	corridoio	6.65
B	bagno	9.23
TOTALE		120.13
BA1	balcone	33.67
BA2	balcone	8.73
TOTALE		42.40

Dall'androne si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un appartamento di media-grande pezzatura con i 120.13 m² coperti, che rappresenta normalmente la superficie per abitazioni rientranti in una fascia standard, per lo stesso numero di vani.

Subito dopo l'ingresso si perviene in un soggiorno sulla destra e una sala pranzo con cucina, di fronte al corridoio, C, **foto 2** (cfr. in allegato 4), su cui si aprono i varchi di tutti gli altri ambienti. Le **foto da 1 a 16** (cfr. in allegato 4), riproducono significativamente, lo stato dell'immobile che è quello di cantiere senza pavimentazioni né tinteggiatura alle pareti, senza infissi interni ed esterni solo parzialmente, L'appartamento gode quindi di una notevole superficie coperta, e in un caso di ampia balconate che geometricamente è molto vicina a terrazzamenti che consentono il relax con arredi da giardini.

Confini e dati catastali

L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via via L. Da Vinci, ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a [REDACTED] nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 4- categoria A2 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - abitazione con accesso dal pianerottolo al piano 1. Tale pianerottolo è comune anche ad altri cespiti. Il

dislivello tra detto pianerottolo e il piano di ingresso al fabbricato è superato per il tramite di una ampia scala interna al corpo di fabbrica

In conclusione, scarse si giudicano le caratteristiche interne dell'appartamento che nonostante appaia ben distribuito nei suoi ambienti e ancora da completare essendo stato realizzato solo la muratura delle tramezzature e parte dell'impiantistica afferente.

immobile 3

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile abitativa coperta risulta pari a 127.24 m², la superficie dei balconi sono: 28.81 m², 3.42 m², 9.64 m² per un totale delle aree scoperte pari a 41.87 m².

COMPUTO DELLE SUPERFICI		
destinazione	descrizione	superficie m ²
L1	camera da letto	15.13
L2	camera da letto	17.14
L3	camera da letto	16.91
K	cucina	7.83
P	pranzo	10.59
S	soggiorno	31.45
I	ingresso	3.52
C	corridoio	7.96
B1	bagno	9.90
B2	bagno	6.81
TOTALE		127.24
BA1	balcone	28.81
BA2	balcone	3.42
BA3	balcone	9.64
TOTALE		41.87

Dall'androne e dalle scale comuni si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un appartamento di media-grande pezzatura con i 127.24 m² coperti, che

rappresenta normalmente la superficie per abitazioni rientranti in una fascia standard, per lo stesso numero di vani.

Subito dopo l'ingresso si perviene in un soggiorno sulla destra e una sala pranzo, di fronte al corridoio, C, **foto 2** (cfr. in allegato 4), su cui si aprono i varchi di tutti gli altri ambienti. Le **foto da 1 a 16** (cfr. in allegato 4), riproducono significativamente, lo stato delle pareti, della pavimentazione, degli infissi interni ed esterni, delle dotazioni impiantistiche e dei rivestimenti e quant'altro a dimostrazione dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione e della qualità apprezzabile dei materiali edili ed accessori utilizzati. L'appartamento gode quindi di una notevole superficie coperta, e di ampia balconate che geometricamente sono molto vicine a terrazzamenti che consentono il relax con arredi da giardini. L'immobile è in ottimo stato di conservazione come si evince dall'allegato 4 che contiene il rilievo fotografico, gli impianti a corredo sono tutti efficienti e funzionanti. I rivestimenti impegnati in cucina e nei due servizi igienici sono a tutt'altezza e di dimensioni non commerciali. Di buona scelta è la pavimentazione dell'abitazione e anche quella della balconata. L'immobile possiede dunque un accettabile decoro abitativo.

Confini e dati catastali

L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via via L. Da Vinci, ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a [REDACTED] nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 5- categoria A2 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - abitazione con accesso dal pianerottolo al piano 2. Tale pianerottolo non è comune anche ad altri cespiti. Il dislivello tra detto pianerottolo e l'androne è superato per il tramite di una ampia scala interna al corpo di fabbrica che raggiunge il piano terra il viale privato e poi nella pubblica via.

In conclusione, ottime si giudicano le caratteristiche interne dell'appartamento che appare ben distribuito nei suoi ambienti con ampie balconate sui tre lati dell'immobile.

immobile 4

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile abitativa coperta risulta pari a 160.03 m², la superficie dei balconi sono: 38.56 m², 3.47 m², 9.68 m² per un totale delle aree scoperte pari a 51.71 m².

COMPUTO DELLE SUPERFICI		
destinazione	descrizione	superficie m ²
L1	camera da letto	14.96
L2	camera da letto	20.20
L3	camera da letto	21.20
K	cucina	5.78
P	pranzo	11.60
S	soggiorno	33.19
I	ingresso	2.92
C	corridoio	8.24
D	disimpegno	9.72
B1	bagno	9.85
B2	bagno	11.73
B3	bagno	10.64
TOTALE		160.03
BA1	balcone	38.56
BA2	balcone	3.47
BA3	balcone	9.68
TOTALE		51.71

Dall'androne e dalle scale comuni si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un appartamento di media-grande pezzatura con i 160.03 m² coperti, che rappresenta normalmente la superficie per abitazioni rientranti in una fascia standard, per lo stesso numero di vani.

Subito dopo l'ingresso si perviene in un soggiorno sulla destra e una sala pranzo, di fronte al corridoio, C, **foto 2** (cfr. in allegato 4), su cui si aprono i varchi di tutti gli altri ambienti. Le **foto da 1 a 36** (cfr. in allegato 4), riproducono significativamente, lo stato delle pareti, della pavimentazione, degli infissi interni ed esterni, delle dotazioni impiantistiche e dei rivestimenti e quant'altro a dimostrazione dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione e della qualità

apprezzabile dei materiali edili ed accessori utilizzati. L'appartamento gode quindi di una notevole superficie coperta, e di ampia balconate che geometricamente sono molto vicine a terrazzamenti che consentono il relax con arredi da giardini. L'appartamento si sviluppa su due livelli, terzo e quarto piano. Il livello inferiore è quello che ospita la maggior parte delle attività mentre la porzione al livello superiore ospita una camera da letto e un bagno. Una scala in cemento armato, che è la stessa di quella che collega verticalmente tutti i cespiti, collega il livello inferiore con quello superiore. L'immobile è in ottimo stato di conservazione come si evince dall'allegato 4 che contiene il rilievo fotografico, gli impianti a corredo sono tutti efficienti e funzionanti. I rivestimenti impegnati in cucina e nei due servizi igienici sono a tutt'altezza e di dimensioni non commerciali. Di buona scelta è la pavimentazione dell'abitazione e anche quella della balconata. L'immobile possiede dunque un accettabile decoro abitativo.

Confini e dati catastali

L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via via L. Da Vinci, ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a [REDACTED] nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 5- categoria A2 - classe 3 - consistenza 7 vani - abitazione con accesso dal pianerottolo al piano 3 e poi con scala interna al piano 4. Tale pianerottolo non è comune anche ad altri cespiti. Il dislivello tra detto pianerottolo e l'androne è superato per il tramite di una ampia scala interna al corpo di fabbrica che raggiunge il piano terra il viale privato e poi nella pubblica via.

In conclusione, ottime si giudicano le caratteristiche interne dell'appartamento che appare ben distribuito nei suoi ambienti con ampie balconate sui tre lati dell'immobile. La particolarità dell'immobile è che si sviluppa su due livelli, ciò lo rende architettonicamente molto gradevole.

immobile 5

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 101. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile abitativa coperta risulta pari a 248.41 m².

COMPUTO DELLE SUPERFICI	
destinazione	superficie m ²
DEPOSITO	227.45
A.T.	10.89
D	1.25
R	2.04
B	5.12
SCALE	1.66
TOTALE	248.41

Dall'androne e dal viale comune nonché da un ingresso posteriore con accesso dalla via fratelli Kennedy si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un deposito che ricopre l'intera superficie del corpo di fabbrica e quindi di media-grande pezzatura con i 248.41 m² coperti, che rappresenta normalmente la superficie di questa tipologia di depositi seminterrati.

Subito dopo la grande area destinata a deposito, e precisamente sul fondo sono ubicati bagno, ripostiglio e un piccolo disimpegno ad un livello dal calpestio del deposito pari a 1.32 m con un altezza dei 3 ambienti pari a 1.90 m. E' presente una area tecnica perimetrata da una tramezzatura alta 2.01 m dal pavimento. Le fotografie (cfr. in allegato 4) riproducono significativamente, lo stato delle pareti, della pavimentazione, degli infissi esterni, delle dotazioni impiantistiche e dei rivestimenti e quant'altro a dimostrazione del mediocre stato di manutenzione e conservazione dei materiali edili ed accessori utilizzati. Il deposito gode quindi di una notevole superficie coperta, e di una comoda entrata a mezzo di un ampio varco per il quale si accede dalla via fratelli Kennedy. Dal sopralluogo si evince che c'è un altro accesso, solo pedonale, dal soprastante box auto per il tramite di un disimpegno D non rientrante

nell'elenco dei beni pignorati e di una scala elicoidale. Il deposito si sviluppa sull'intero livello seminterrato del fabbricato, dal quale si possono osservare tutti gli elementi portanti pilastri e travi formanti telai parzialmente collegati.

Confini e dati catastali

L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via via L. Da Vinci, e per il tramite di un ingresso posteriore alla via fratelli Kennedy ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a [REDACTED] nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 101- categoria C2 - classe 1 - consistenza 158 m² - deposito con accesso dal cortile privato su via L. Da Vinci 42 (ex53) e dalla via fratelli Kennedy. Il dislivello tra il cortile privato e il deposito è superato da una scala elicoidale interna al box auto.

In conclusione, mediocri si giudicano le caratteristiche interne del deposito per lo stato di conservazione in cui si trova. La particolarità dell'immobile è che ha un ampio ingresso ma non sulla via principale, via L. Da Vinci, ma su quella posteriore, via Fratelli Kennedy.

immobile 6

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (box auto) Foglio 2 part. 219 sub.

102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

La superficie dell'immobile è dettagliata nella tabella seguente da cui si evince che la superficie calpestabile coperta risulta pari a 31.47 m² di cui 2.34 m² per una scala elicoidale che lo collega al cespite n°5 per il tramite di un disimpegno non facente parte dei beni pignorati.

COMPUTO DELLE SUPERFICI	
destinazione	superficie m ²
BOX AUTO	28.83
SCALA	2.34
TOTALE	31.17

Dal viale comune con accesso auto dalla via principale, via L. Da Vinci, si accede all'unità, la planimetria (cfr. in allegato 4), illustra la distribuzione interna e la tabella le dimensioni di ciascun ambiente. Come si vede trattasi di un box auto staccato dal corpo di

fabbrica dove sono ubicati gli altri cespiti che ricopre una superficie pari a 28.83 m² coperti, che rappresenta normalmente la superficie di questa tipologia di box auto.

Il box auto come detto gode quindi di una sufficiente superficie coperta per ospitare un'auto, e di una comoda entrata a mezzo di un viale alla destra del corpo di fabbrica per il quale si accede dalla via L. Da Vinci. Dal sopralluogo si evince che c'è un collegamento del box auto con il deposito sottostante per il tramite di un disimpegno e di una scala elicoidale di collegamento verticale. Il box auto si sviluppa al piano terra sulla destra del corpo di fabbrica rispetto alla via principale, via L. Da Vinci.

Confini e dati catastali

L'unità confina interamente con cortile privato, collegata alla strada comunale via via L. Da Vinci, ed è registrata presso l'U.T.E. di Napoli in testa a  nuda proprietà per Foglio 2 part. 219 sub. 102- categoria C6 - classe 5 - consistenza 31.17 m² - box auto con accesso dal viale al piano terra.

In conclusione, mediocri si giudicano le caratteristiche interne del deposito per lo stato di conservazione in cui si trova. La particolarità dell'immobile è che ha al suo interno una scala elicoidale che lo collega con il deposito sottostante per il tramite di un disimpegno indicato con la lettera D nella planimetria del deposito. Dagli atti si evince che né il disimpegno né la scala elicoidale fanno parte dei beni pignorati.

Pertinenze

Non ci sono pertinenze

Accessori e millesimi

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i cespiti non sono dotati di tabelle millesimali.

in risposta al **quesito 3**

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorati

Non si rilevano elementi di difformità con il pignoramento.

I beni sono stati univocamente individuati

in risposta al **quesito 4**

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

Le planimetrie dei beni sono correttamente riportate nelle visure catastali (cfr in allegato 5). Dallo studio degli atti e dai sopralluoghi effettuati si rileva quanto segue:

immobile 1

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano il prospetto anteriore su via L. Da Vinci. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che la sagoma dell'immobile parallela alla via L. Da Vinci è stata modificata come è stata modificata la rampa di accesso all'immobile stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

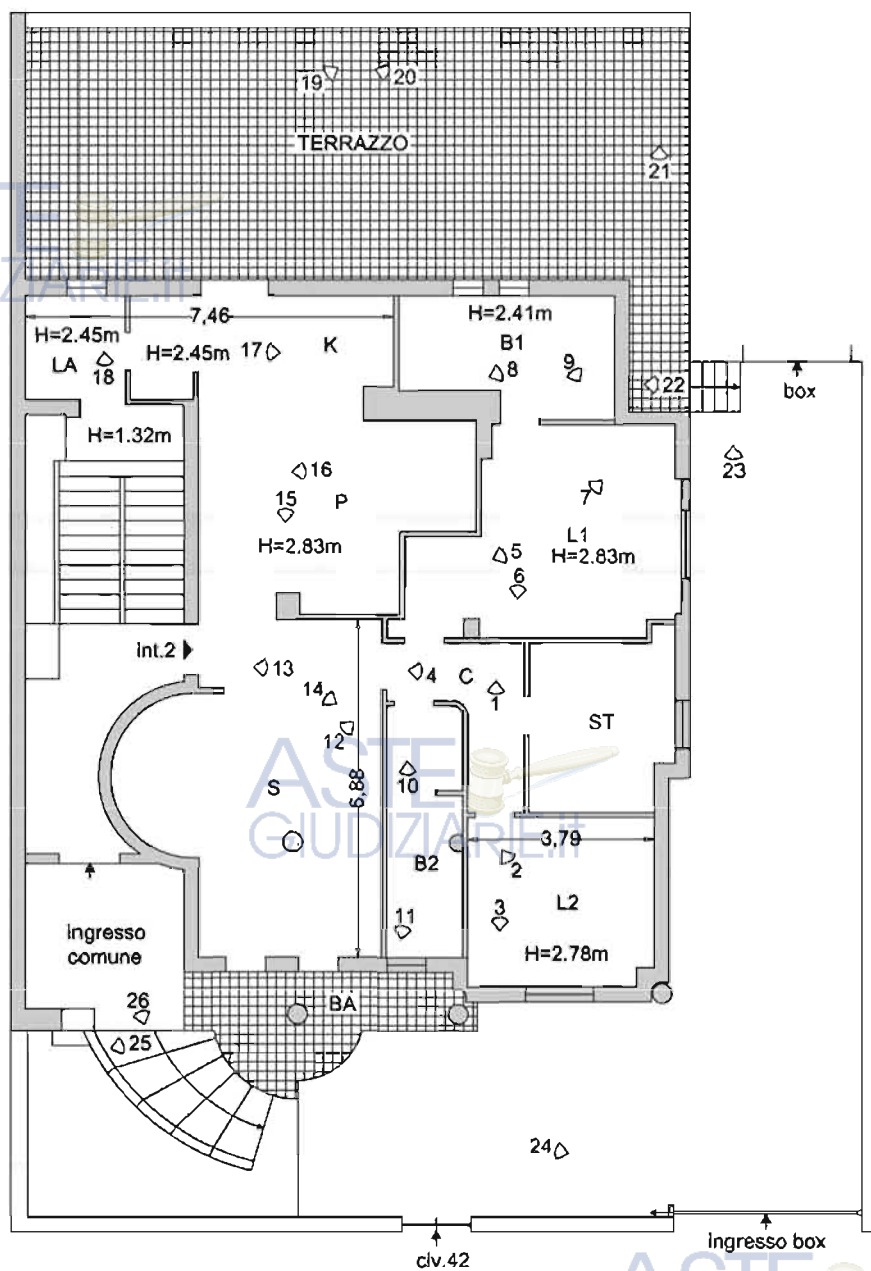
petto posteriore che si prese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

situazione attuale lo spigolo è uno solo. Anche questa è una alterazione di prospetto posteriore del fabbricato.

PIANO T
foglio 2-particella 219-sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VIA LEONARDO DA VINCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

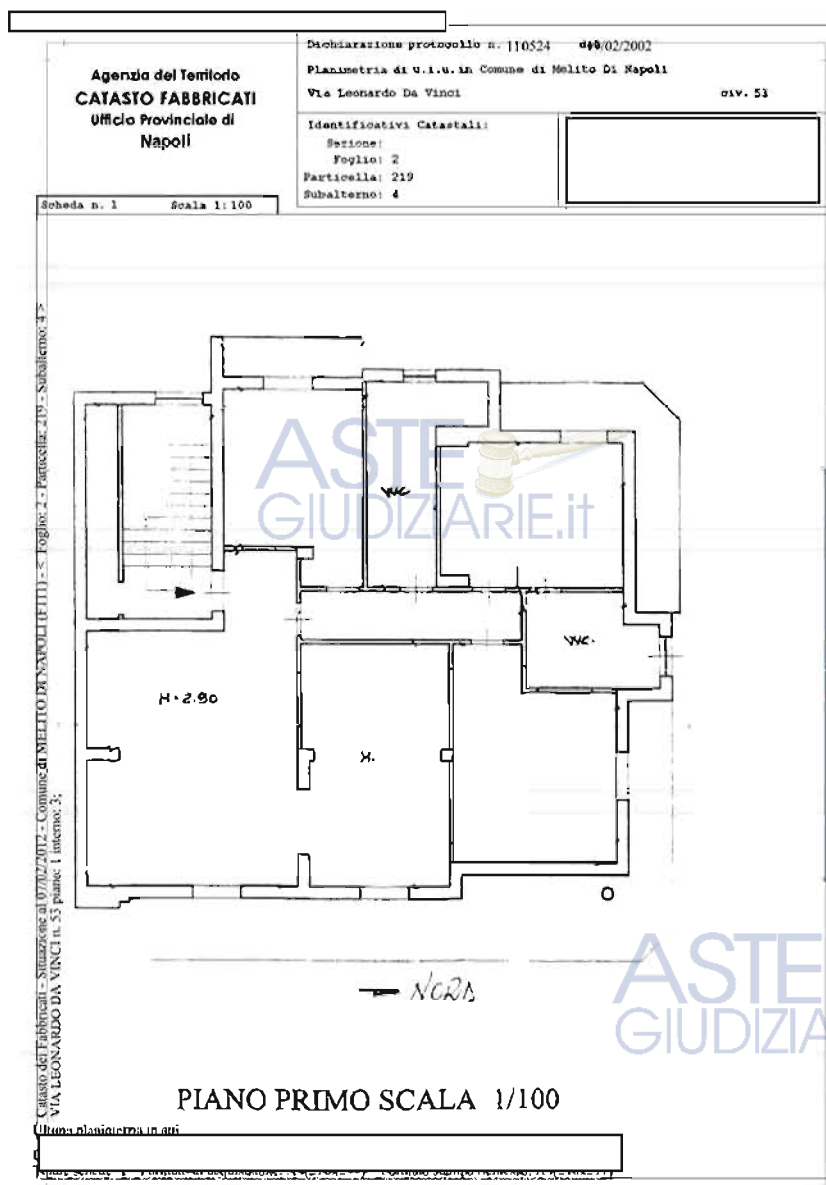
ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobile 2

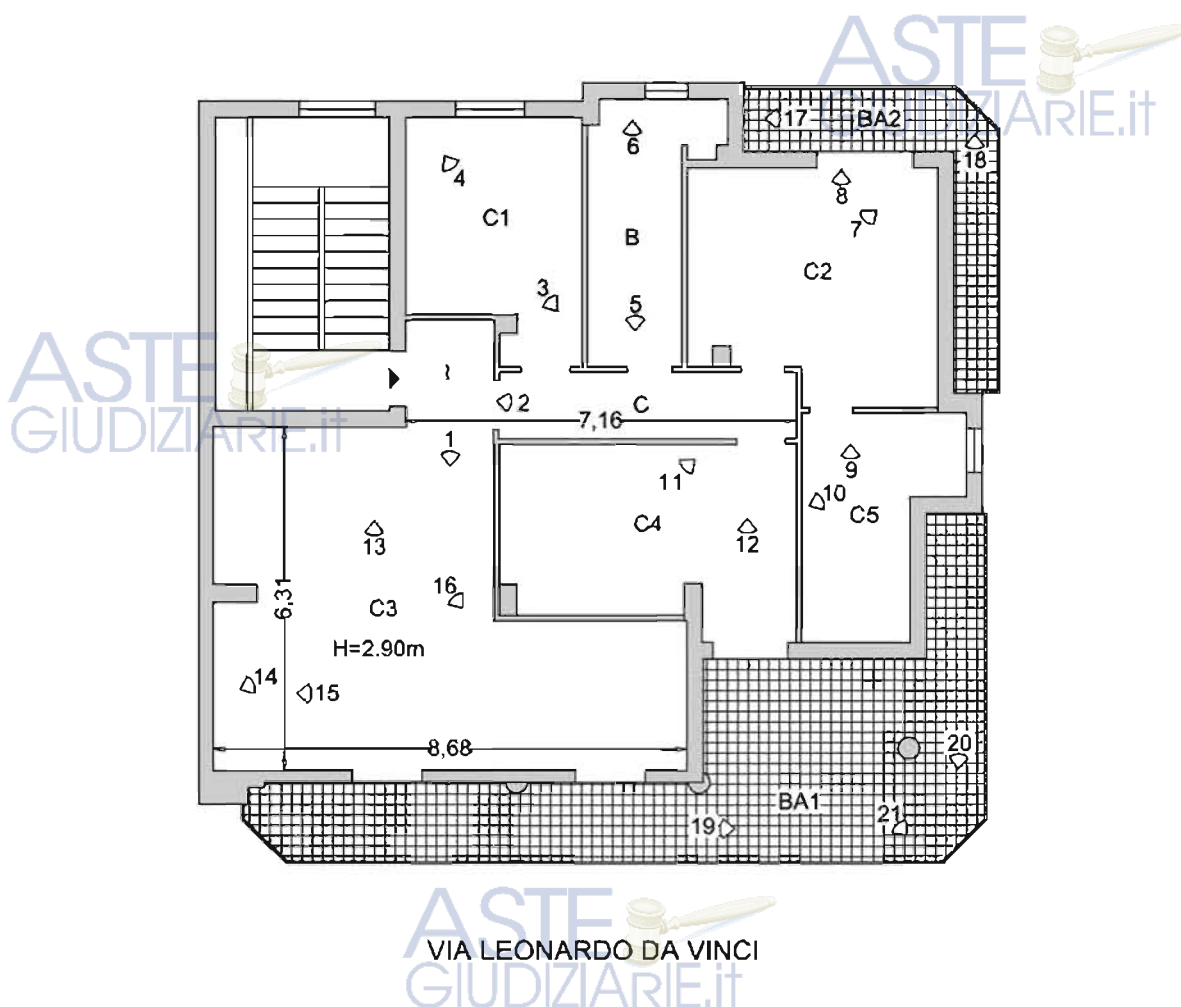
sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la disposizione degli ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità ci sono due ambienti denominati C4 e C5 che sono sostanzialmente diversi e diversamente disposti rispetto all'assetto originario. Inoltre è stato aperto un nuovo varco nella stanza C4 che prima era inesistente



PIANO 1
foglio 2-particella 219-sub 4



VIA LEONARDO DA VINCI

immobile 3

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione) Foglio 2 part.
219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

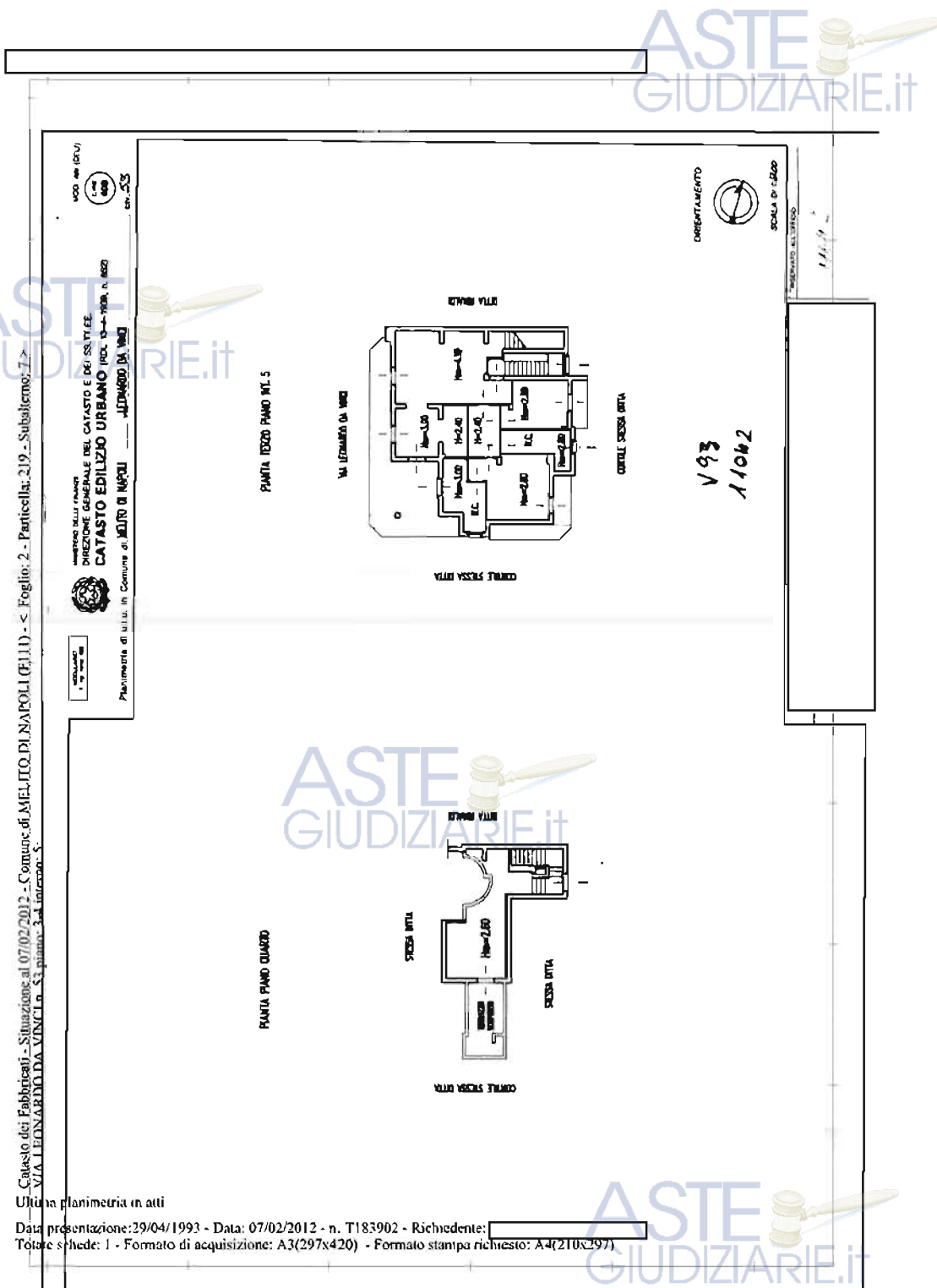
In questo immobile non si rilevano difformità rispetto agli atti originari.

immobile 4

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part.
219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

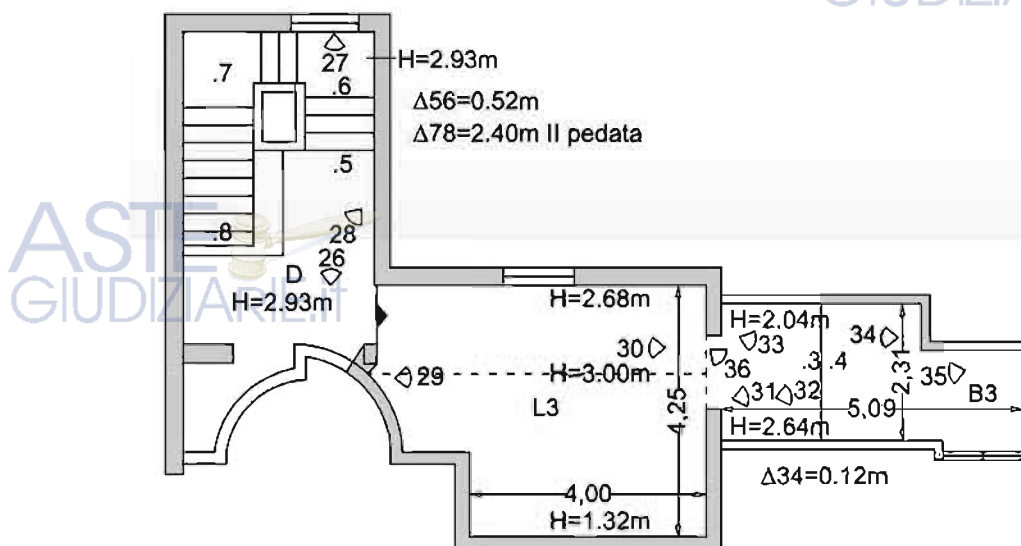
In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano il cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal

sottoscritto si vede che quello che era un terrazzo a livello del 4° piano è diventato una stanza da bagno denominata B3.



PIANO 4
foglio 2-particella 219-sub 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA LEONARDO DA VINCI

immobile 5

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la creazione di ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità ci sono due ambienti in più, A.T., R, rispetto alla planimetria della concessione e a quella catastale. Oltre a questa diversa disposizione planimetrica si rileva che esiste un varco di accesso in alto a destra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

della planimetria che non esiste nella planimetria della concessione in sanatoria e in quella catastale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. 000110633 del 19/02/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli Via Leonardo Da Vinci civ. 53	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 219 Subalterno: 101	Compilata da: N. 4703

Scheda n. 1 Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2012 - Comune di MELITO DI NAPOLI (PT11) - < Foglio: 2 - Particella: 219 - Subalterno: 101 - VIA LEONARDO DA VINCI n. 53 piano: S1;

10 metri

ASTE GIUDIZIARIE.it

DEPOSITO

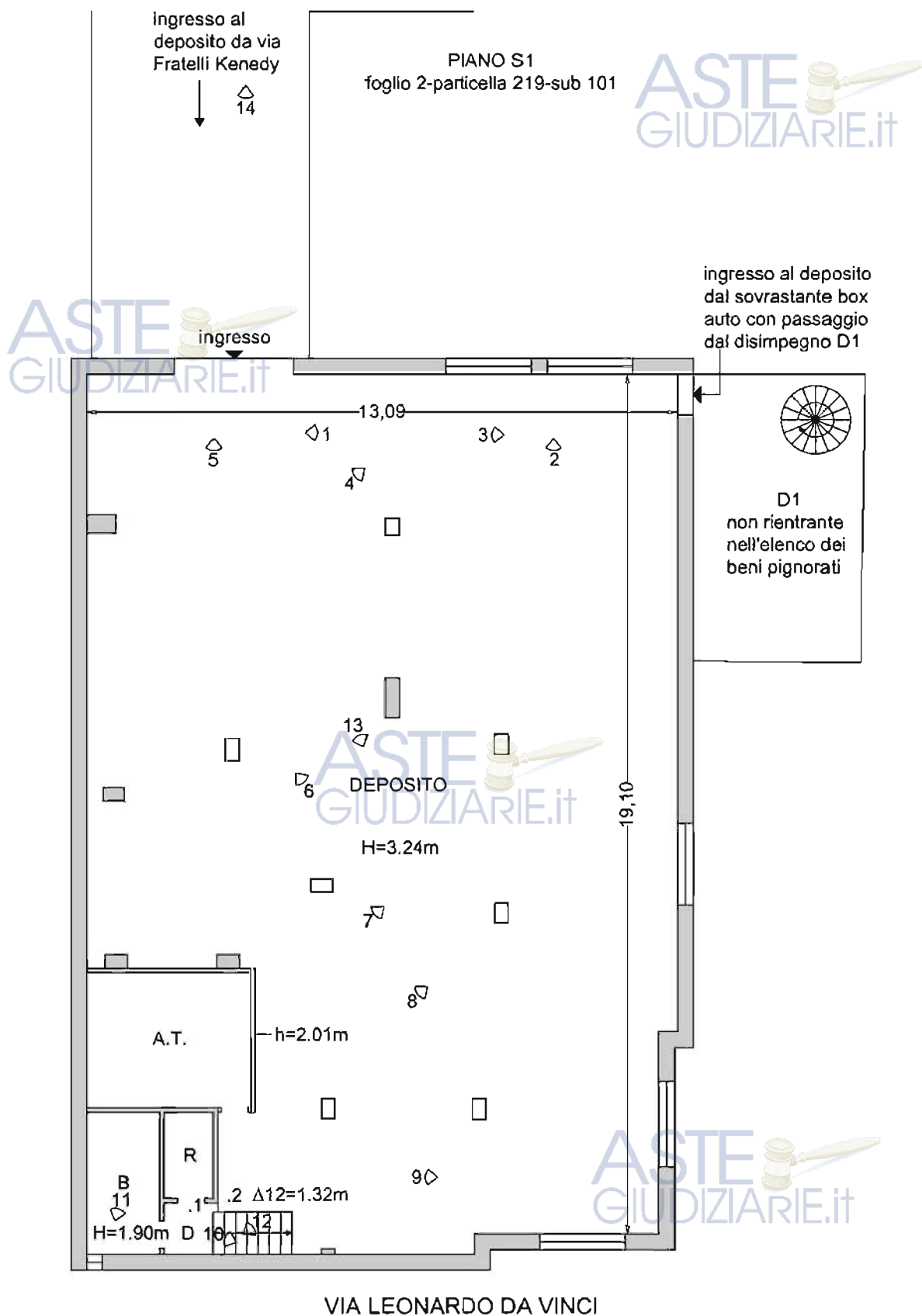
ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO S1 H=3.20 m. SURD

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2012 - n. T183903 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

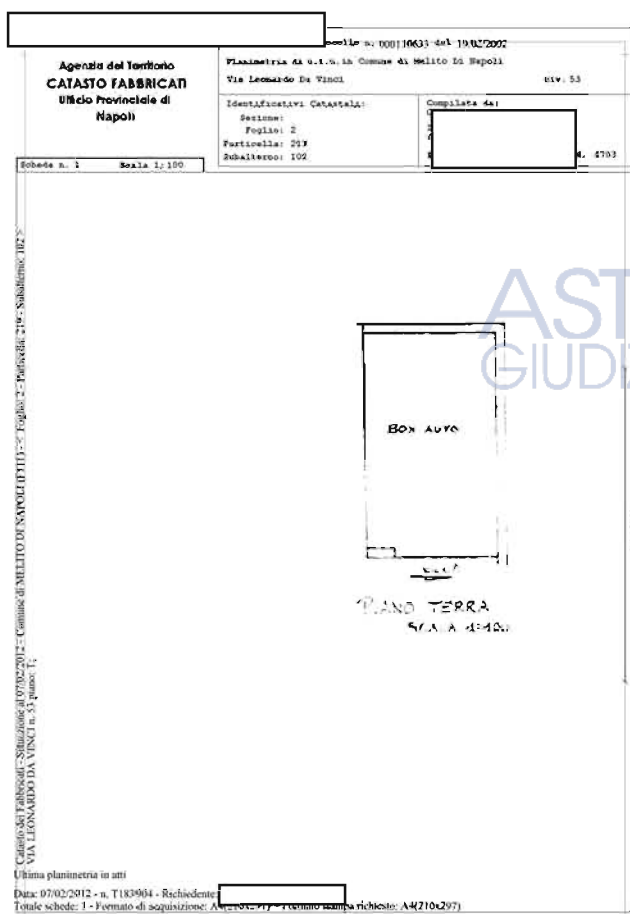


Questo varco, porta ad un ambiente non rientrante nell'elenco dei beni pignorati. Da questo ambiente denominato D1 si accede per il tramite di una scala elicoidale al box auto che è il 6° immobile oggetto di pignoramento

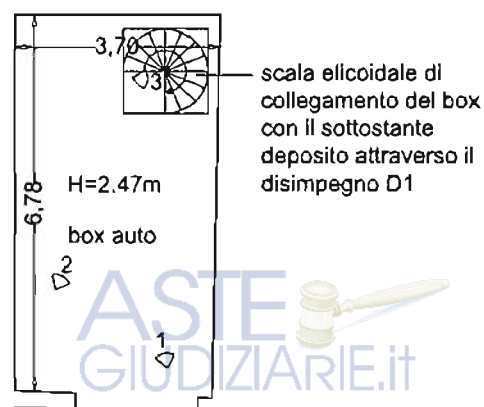
immobile 6

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (box auto) Foglio 2 part. 219 sub. 102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la creazione di accesso ad altri ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità c'è un foro nel solaio che ospita una scala elicoidale che collega codesto box-auto, per il tramite di un disimpegno D1, con il deposito cioè il 5° cespite pignorato.



PIANO T
foglio 2-particella 219-sub 102



Ciò posto dovendo procedere alla

...correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente catastate;

è necessario richiedere un accertamento di conformità al fine di risanare gli immobili dalle difformità rilevate.

in risposta al **quesito 5**

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il PRG del comune di Melito di Napoli si rileva quanto riportato in allegato 2.

Schematicamente si riportano i dati della visura urbanistica:

Zona B

Zona residenziale di completamento e risanamento

Descrizione della zona:

In tale zona è consentito il rilascio della concessione edilizia singola, purché esistano e siano sufficienti le opere di urbanizzazione primarie, nei limiti previsti dalla normativa del piano (vedi tabella allegata). Sono consentiti interventi di completamento e di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'indice di densità fondiaria di zona, se non già assorbito interamente dal volume edilizio esistente. Le nuove costruzioni sono ammesse soltanto su lotti liberi non interclusi. Non sono consentite costruzioni di alcun genere sulle aree libere sottoposte a vincolo di inedificabilità trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari. Le aree pertinenti ai volumi edilizi autorizzati in base alla presente norma sono sottoposti a vincolo di inedificabilità per l'estensione occorrente alla saturazione dell'indice di densità fondiaria di zona, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari a cura del proprietario prima del rilascio della concessione edilizia. Parametri: superficie del lotto 400 mq.; indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq; indice di copertura 0.50 mc/mq; altezza massima 11.50 m; numero max dei piani 3; distanze minime dagli edifici in rapporto all'altezza 1.25, assoluta 10 m; distanze minime dai

confini in rapporto all' altezza 0.522, assoluta 5 m; distanze minime dalla strada dall' asse 6m, dal ciglio 2 m.



in risposta al **quesito 6**

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

La ricerca della documentazione inerente la legittimazione della costruzione ha dato esito positivo circa la reperibilità della concessione originaria. La ricerca a ritroso degli atti ha avuto l'esito sperato. Da questa ricerca e dal controllo degli atti reperiti si è accertato che:

alcune parti degli immobili 1, 2, 4, 5 e 6 non sono conformi alla concessione edilizia in sanatoria e alle planimetrie catastali. Da un'indagine presso il Comune di Melito di Napoli si è accertato che dall'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 11310 del 18/giugno/2002 ad oggi non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo per eseguire gli interventi che hanno portato ad organismi edilizi parzialmente diversi da quelli indicati nei grafici della concessione edilizia in sanatoria. Pertanto questi interventi, descritti nella risposta al quesito 4, sono parzialmente abusivi. Tali abusi a tutt'oggi non sono stati sanati. Per questi abusi sarà necessario richiedere un "accertamento di conformità" secondo il disposto dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, per accertare quali sono conformi, quindi sanabili, e quali non sono conformi allo strumento urbanistico attuale. Si riportano di seguito gli abusi riscontrati e già descritti in risposta al quesito 4:

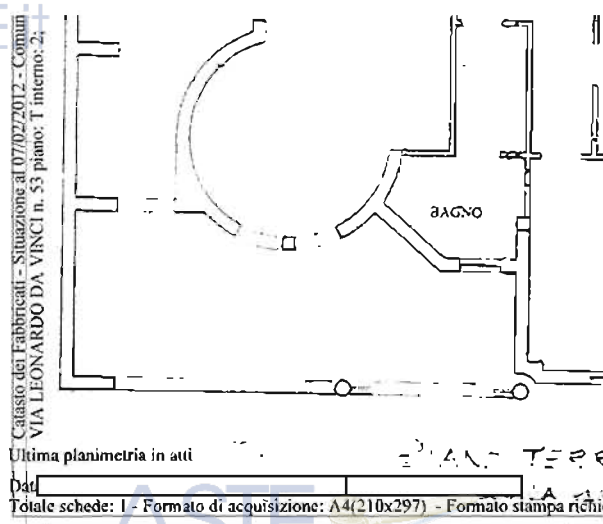


immobile 1

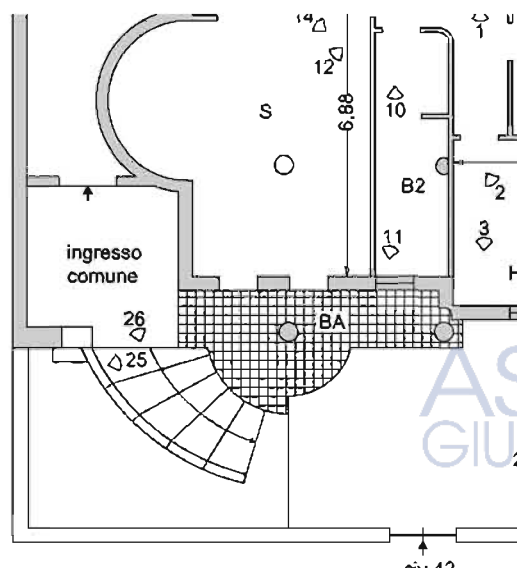
sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

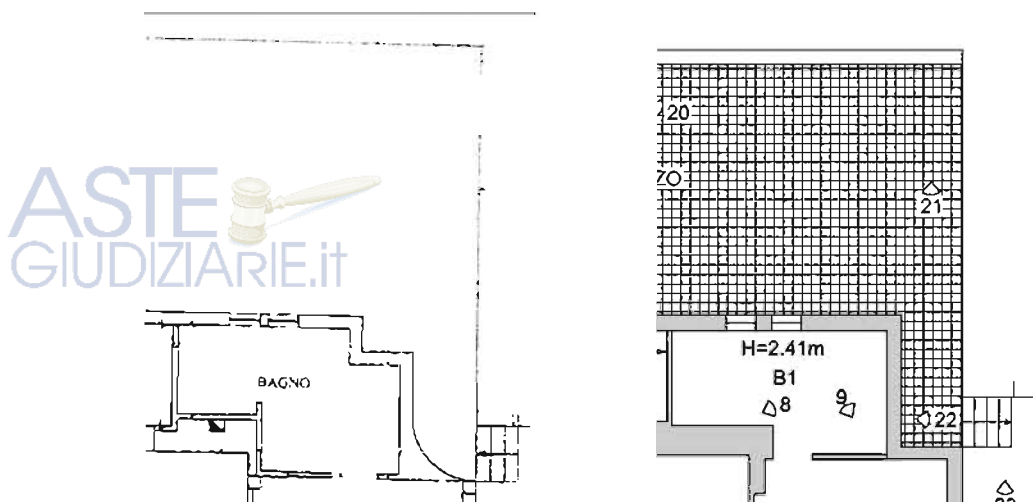
In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano il prospetto anteriore su via L. Da Vinci. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che la sagoma dell'immobile parallela alla via L. Da Vinci è stata modificata come è stata modificata la rampa di accesso all'immobile stesso.



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria



Altra difformità si riscontra sullo spigolo destro del prospetto posteriore che si presenta a doppio spigolo nella concessione in sanatoria e nella planimetria catastale mentre invece nella situazione attuale lo spigolo è uno solo. Anche questa è una alterazione di prospetto posteriore del fabbricato.



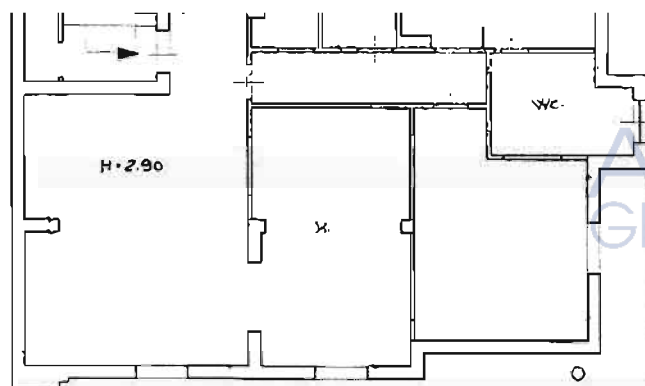
Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria sulla sinistra. Rilievo metrico effettuato da questo perito sulla destra

immobile 2

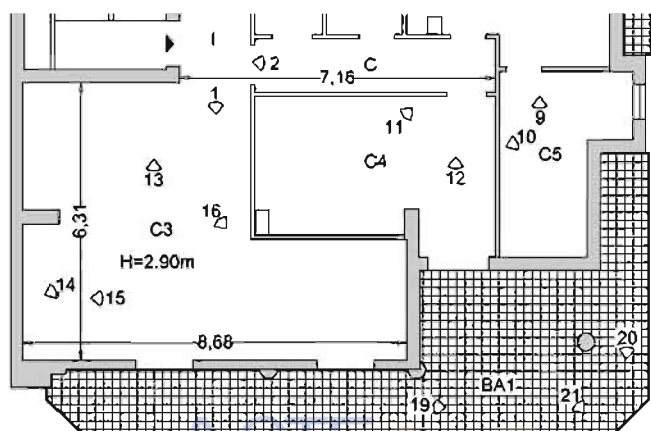
sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione)

Foglio 2 part. 219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la disposizione degli ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità ci sono due ambienti denominati C4 e C5 che sono sostanzialmente diversi e diversamente disposti rispetto all'assetto originario. Inoltre è stato aperto un nuovo varco nella stanza C4 che prima era inesistente



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria



Rilievo metrico effettuato da questo perito

immobile 3

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione)

Foglio 2 part. 219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile non si rilevano difformità rispetto agli atti originari.

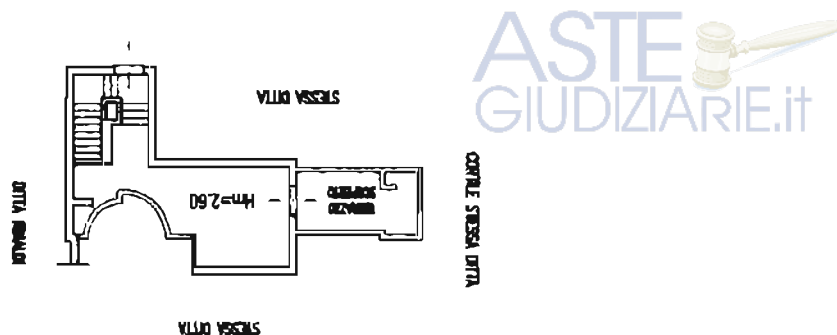
immobile 4

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

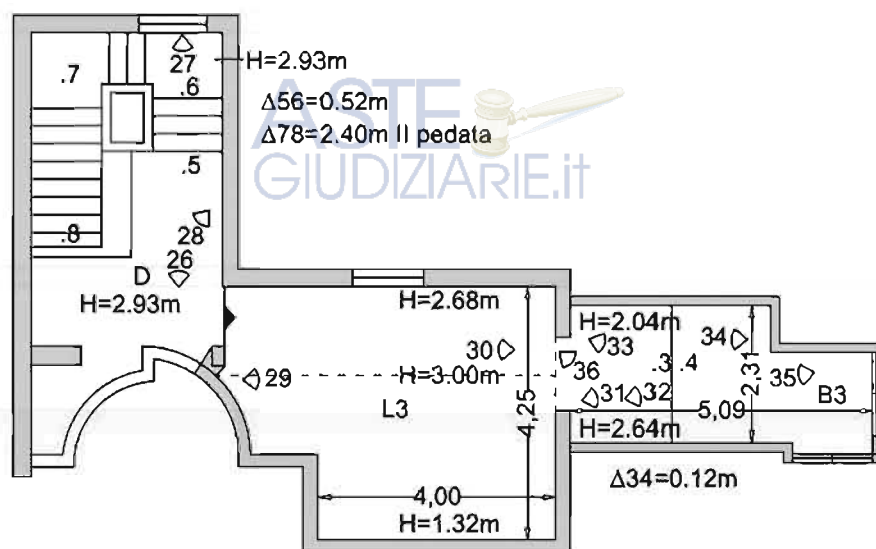
In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano il cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal

sottoscritto si vede che quello che era un terrazzo a livello del 4° piano è diventato una stanza da bagno denominata B3.



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria

PIANO 4
foglio 2-particella 219-sub 7



Rilievo metrico effettuato da questo perito

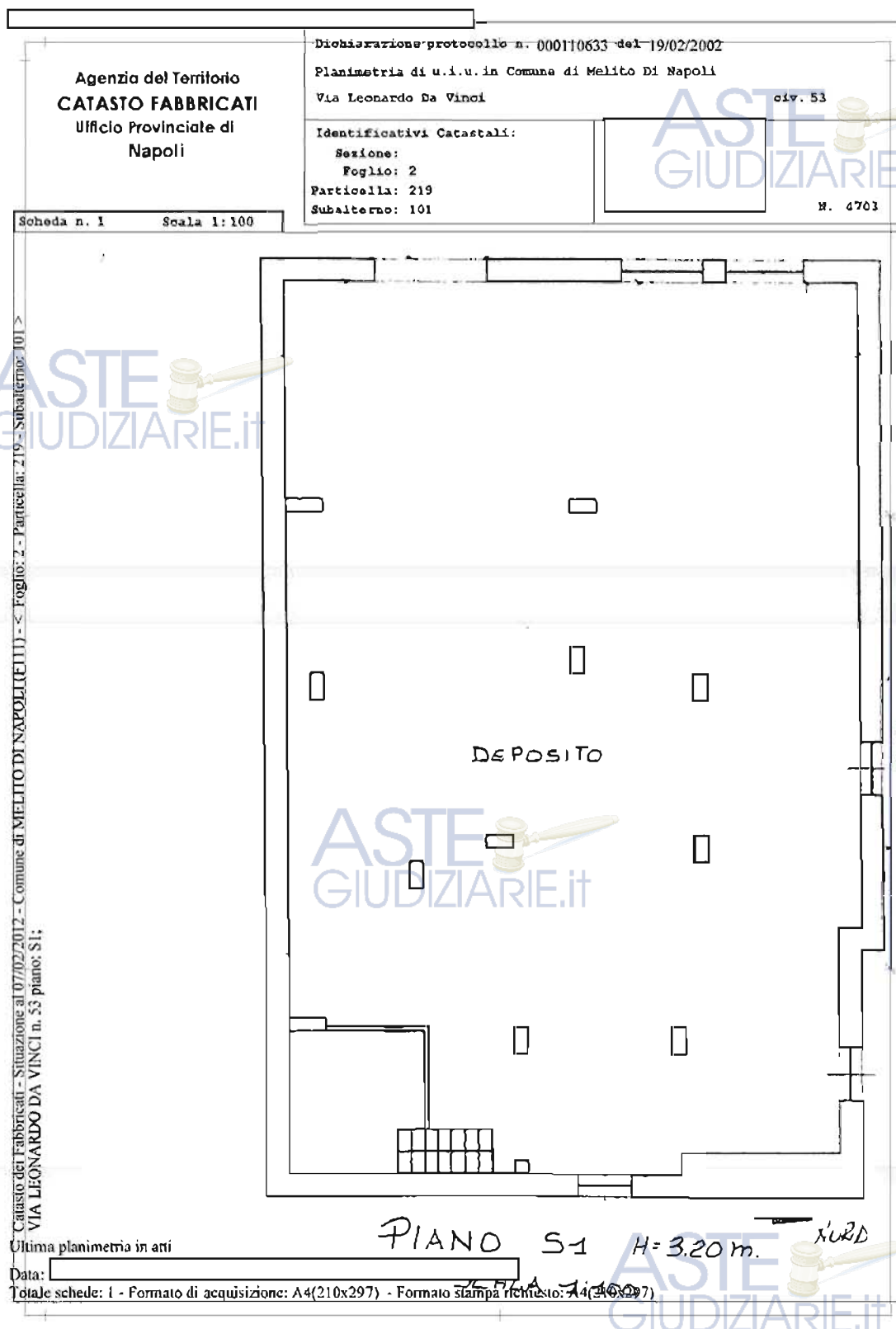
immobile 5

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

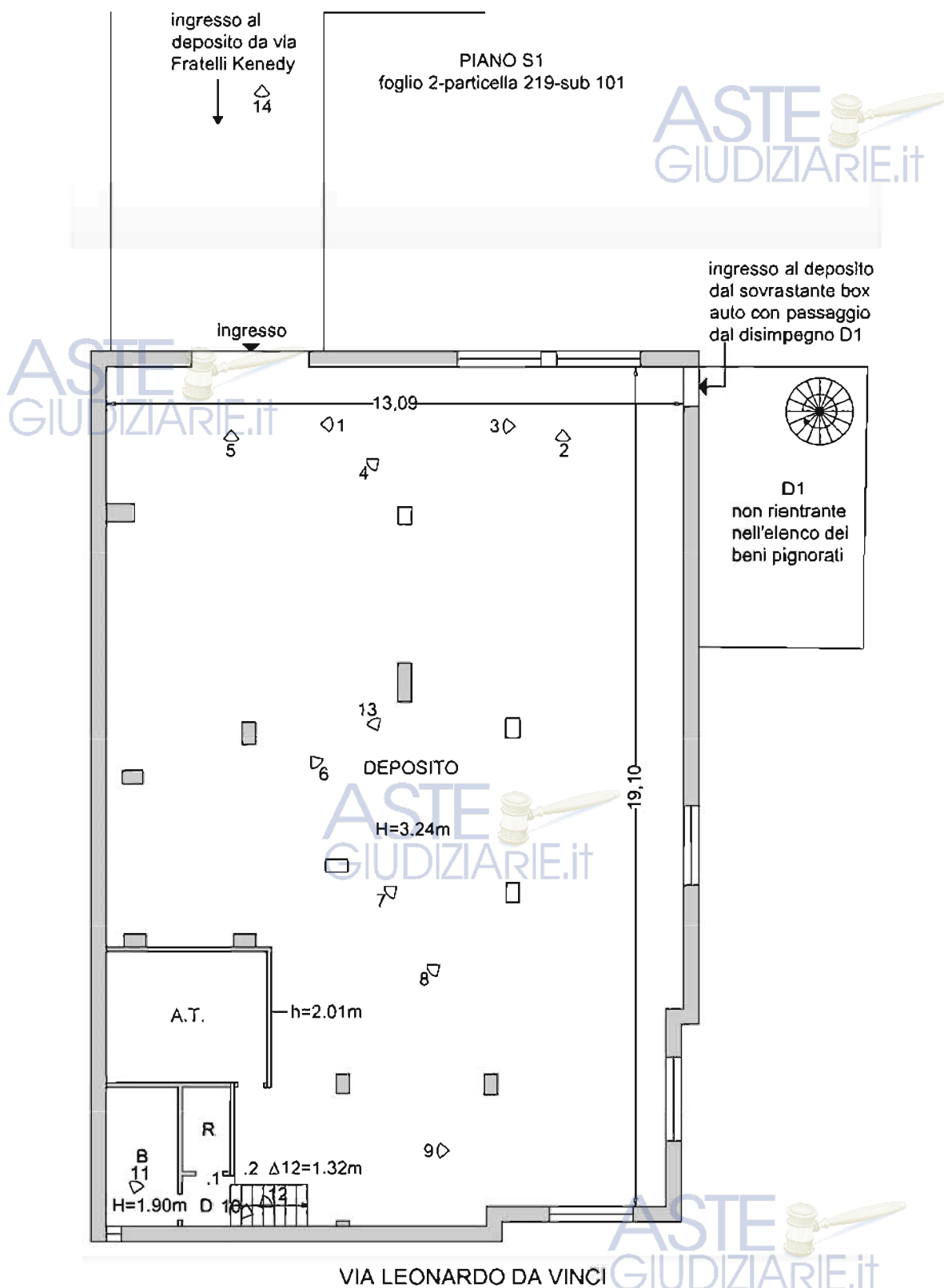
ASTE
GIUDIZIARIE.it

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la creazione di ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità ci sono due ambienti in più, A.T., R, rispetto alla planimetria della concessione e a quella catastale. Oltre a questa diversa disposizione planimetrica si rileva che esiste un varco di accesso in alto a destra della planimetria che non esiste nella planimetria della concessione in sanatoria e in quella catastale.





Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria



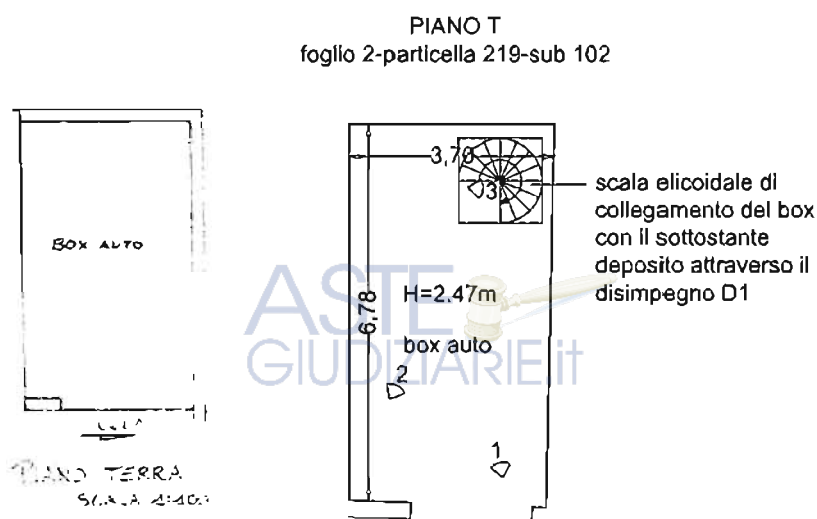
Rilievo metrico effettuato da questo perito

Questo varco porta ad un ambiente non rientrante nell'elenco dei beni pignorati. Da questo ambiente denominato D1 si accede per il tramite di una scala elicoidale al box auto che è il 6° immobile oggetto di pignoramento

immobile 6

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (box auto) Foglio 2 part. 219 sub. 102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

In questo immobile si rilevano alcune difformità sostanziali che riguardano la creazione di accesso ad altri ambienti. Mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto si vede che all'attualità c'è un foro nel solaio che ospita una scala elicoidale che collega codesto box-auto, per il tramite di un disimpegno D1, con il deposito cioè al 5° cespite pignorato.



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria sulla sinistra. Rilievo metrico effettuato da questo perito sulla destra

Il sottoscritto ing. Luigi GUGLIOTTI, in riferimento ai quesiti del mandato con particolare attenzione ai quesiti 4 e 6 sottopose alla S.V.I. con nota del 19 aprile 2012 depositata in pari data in cancelleria alcune considerazioni sulla necessità di richiedere al Comune di Melito (Provincia di Napoli) Settore V "Assetto e Sviluppo del Territorio" l'accertamento di conformità

dei cespiti oggetto di perizia. Tale necessita nasceva da un lato dal contenuto dei due quesiti 4 e 6 che imponevano tale procedura e dall'altro dagli stessi esiti dei rilievi peritali eseguiti che avevano di fatto denunciato che i 6 cespiti oggetto di pignoramento, quelli indicati con i numeri 1, 2, 4, 5 e 6, non risultavano uguali né ai grafici della concessione edilizia in sanatoria né alle planimetrie catastali. Gli abusi accertati non risultavano sanati. Ciò posto non si poteva procedere alla variazione delle planimetrie catastali dei cespiti 1, 2, 4, 5 e 6 in assenza di un "accertamento di conformità" al Comune di Melito secondo il disposto dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380. Tutto quanto precede giustifica la richiesta del 19 aprile 2012 regolarmente autorizzata dalla S.V.I. Ottenuta l'autorizzazione a procedere, nella mia qualità ho dunque attivato la minima procedura consentita presso il Comune di Melito (cfr in allegato 7), al fine di ottenere un risposta sulla possibilità di sanare gli abusi rilevati, fermo restando che dove non si fosse consolidato alcun divieto la pratica solo successivamente sarebbe stata integrata con tutti gli elaborati, le schede ed i bolli dovuti. Tale scelta è stata ovviamente dettata dall'esigenza di contenere i costi in quanto la vera priorità era quella di conoscere la posizione in merito ad una condonabilità dei beni da parte delle Autorità preposte. Cosicché in data 13/settembre/2012, protocollo N° 0017497 del 17/09/2012 il Comune di Melito si è così pronunciato:

...esaminata l'istanza di Permesso di Costruire in riferimento all'Accertamento di Conformità in oggetto, con parere di diniego, perché la stessa, così come presentata, contiene abusi edilizi consistenti in aumento di superficie utile e di volumetria residenziale, per i quali non è possibile rilasciare il titolo abilitativo richiesto.



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Settore V "Assetto e Sviluppo del Territorio"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. **Luigi Gugliotti**

Oggetto: Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi del D.P.R. 380/01, presentata con prot. n.12901 del 02/07/2012".

- Vista la Vs richiesta di "Accertamento di Conformità" con i relativi allegati presentata in data 02/07/2012, prot. n. 12901;
- Visto il T.U. n. 380/2001;
- Vista la Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004;
- Visto il vigente PRG con annessa norme d'attuazione;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la delibera della Commissione Straordinaria n. 90 del 07/06/2007;

SI COMUNICA

Alla S.V. che è stata esaminata l'istanza di Permesso di Costruire in riferimento all'Accertamento di Conformità in oggetto, con parere di **diniego**, perché la stessa, così come presentata, contiene abusi edilizi consistenti in aumento di superficie utile e di volumetria residenziale, per i quali non è possibile rilasciare il titolo abilitativo richiesto.

Inoltre:

- Gli Elaborati Grafici devono riportare per ogni singolo intervento: Estratti, Planimetrie, Pianta, Prospetti e Sezioni dello stato di assentito e dello stato da assentire;
- Relazione Tecnica Asseverata così come prevista dalla normativa vigente;
- Eventuale denuncia al Settore del Genio Civile di Napoli nel caso di opere che incidano sotto l'aspetto strutturale;
- Marca da bollo di € 14,62 da affrancare sull'istanza;
- ulteriore titolo di proprietà, da cui si evinca che il signor [] è proprietario per 6/10 sui beni in oggetto;

Melito di Napoli, li 13/09/2012.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

SETTORE V - ASSETTO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ing. Luigi Gugliotti

e. p.c.

Al Comando P.M. -Sede-

OGGETTO: Avvio del Procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 241/90 e s.m.i., e Ripristino dello stato dei luoghi assentito, in relazione agli abusi realizzati sulle unità Immobiliari riportate al F. 2 part. 219 sub 3, sub 4, sub 7, sub 101 e sub 102, e denunciati con "Accertamento di Conformità" prot. 12901 del 02/07/2012.

- Vista la Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi del D.P.R. 380/01, presentata con prot. n. 12901 del 02/07/2012;
- Visto il Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 18 Giugno 2002 con prot. n. 11310;
- Vista la Legge n. 1150 del 17/08/1942 e succ. modif. ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. n. 380/2001;
- Visto gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigenti in questo Comune;

TENUTO CONTO

- Che, all'istanza di cui all'oggetto, risulta allegata la seguente documentazione: Visure e schede catastali; pianta dello stato assentito e pianta dello stato di fatto; rilievo fotografico; delega nei confronti [] scheda riportante i dati metrici; incarico del Tribunale di Napoli nei confronti dell'ing. Gugliotti Luigi; fotocopia della carta d'identità dell'ing. Gugliotti;

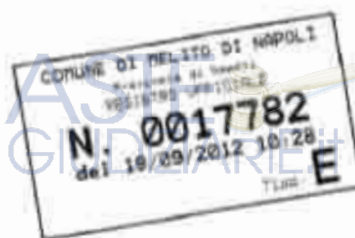
CONSIDERATO

- Che, per la richiesta d'accertamento di conformità così come presentata, è stato espresso il diniego in data 17/09/2012 con prot. n. 17497;

COMUNICA

per tutto quanto sopra riportato, alla SV,

- l'avvio del procedimento finalizzato al ripristino dello stato dei luoghi assentito, ai sensi dell'art. 10bis della legge 241/90;



ORDINA

- il ripristino dello stato dei luoghi da riportare alla conformità delle superfici e dei volumi assentiti con il PdiC in sanatoria del 18.06.2002 prot.n.11310.

In caso di inadempienza, si provvederà d'ufficio al ripristino dello stato dei luoghi assentito, così come previsto dalla legge.

Con riferimento a tale procedimento si informa la SV che :

- L'ufficio competente è il Settore "Assetto e Sviluppo del Territorio" del Comune di Melito di Napoli;
- La S.V. ha diritto di prendere visione degli atti, con i limiti previsti dalla legge sul diritto d'accesso;
- Il termine per produrre eventuali controdeduzioni al presente avvio del procedimento, resta fissato nel 30° giorno successivo al ricevimento dell'atto.

Melito di Napoli, li/18/09/2012.



La prima ricaduta di tale diniego è che quindi non si può procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto sia per la presenza di dette difformità né si può procedere alla correzione e nuova redazione planimetrica e tanto meno ad un nuovo accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate e tantomeno alla divisione in lotti (frazionamento); non sarà inoltre possibile ottenere una dichiarazione di agibilità proprio perchè i beni hanno subito delle variazioni che non sono risultate autorizzate né supportate da atti concessori.

Non sono state inoltrate al Comune di Melito di Napoli richieste di agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

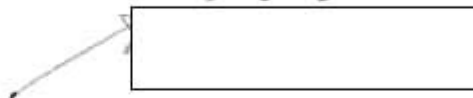
(Provincia di Napoli)

SETTORE V ASSETTO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lì, 13/09/2012

All'ing. Luigi Gugliotti C.T.U.



Oggetto: Rif. vs richiesta prot. n.12900 del 02/07/2012 – Comunicazione –

Il Responsabile del Settore

-Viste le pratiche di condono edilizio prot. n.11347 e 11348 del 30/09/1986 e prot. n.6476 del 31/03/95, nonché la relativa concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 18/06/2002, prot. n.11310, al sig. [redacted] per l'immobile sito in questo Comune alla Via L. Da Vinci n.42 (ex 53);

-Vista la richiesta di accertamento di conformità formulata dalla S.V. in data 02/07/2012, prot. n.12901, riferita all'immobile sito in questo Comune alla Via L. Da Vinci n.42 (ex 53), a tutt'oggi in fase istruttoria;

-Visti gli atti d'ufficio;

COMUNICA

-Che agli atti di questo ufficio non risulta pervenuta alcuna richiesta di agibilità ai sensi di legge e, pertanto, non risulta rilasciato certificato di agibilità a nome del sig. [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in risposta al **quesito 7**

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati potrebbero essere venduti in uno o più lotti perché tecnicamente sarebbe possibile in quanto si potrebbero promuovere mirati interventi al fine di garantire accessi indipendenti sia pure da un unico disimpegno ingresso, nel rispetto della minima cella strutturale prevista dalle norme e dai regolamenti comunali atti a garantire l'abitabilità. Naturalmente la vendita in più lotti dei beni pignorati, presuppone la sussistenza di due prerequisiti: il primo è che il bene da frazionare e quindi da dividere in lotti, ricada nella piena proprietà dell'unico soggetto titolare della intera quota di proprietà viceversa se il bene fosse proprietà indivisa pro quota, si configurerebbe in caso di divisione forzata, una sorta di negazione al diritto di proprietà, nei confronti di quel soggetto, che a fronte di un titolo di proprietà sia pure per pro quota indivisa sul bene principale, si vedrebbe coinvolto senza colpa, in una divisione che comporterebbe una deminutio del valore venale della quota a lui spettante. Infatti nella fattispecie ci troviamo di fronte ad un diritto di proprietà che viene esercitato per quote indivise del bene principale, cosicché ciascuno è proprietario della quota % sul tutto che è comunque un bene indiviso ab origine. In altri termini gli altri proprietari estranei alla vicenda resterebbero coinvolti senza colpa con un danno che si instaurerebbe sul valore venale della quota di proprietà. Questa situazione potrebbe essere superata solo nel caso che anche l'estraneo al procedimento manifestasse il proprio assenso al frazionamento, ritenendo di individuare un qualche vantaggio derivante dall'operazione. Nella fattispecie il sig. Pellecchia Giovanni non è proprietario per intero dei beni pignorati e quindi il frazionamento in più lotti potrebbe avvenire o con l'assenso scritto dei detentori delle quote esclusive sugli stessi

ricadenti, fermo restando che il frazionamento possa avvenire secondo le quote di proprietà del [REDACTED] e nel rispetto della minima cella strutturale prevista dai regolamenti comunali relativamente a tutti i proprietari.

Il secondo prerequisite affinché si possa procedere ad un legale frazionamento è che il beni non presentino alcuna difformità tra lo stato di fatto e quello relativo alla licenza od agli atti di eventuali concessioni, ovvero di non essere in presenza di una o più difformità non sanate. Infatti anche se l'illecito non pregiudica l'alienabilità dell'immobile nella vendita forzata (art. 17 c. 5° L. 47/85) in cui il diritto di proprietà viene acquisito "Ab origine" esso rappresenta un grave motivo di impedimento al trasferimento della proprietà fra privati, in particolare tra l'aggiudicatario ed un successivo acquirente, in quanto l'art. 17 c. 1 della L47/85 sancisce che gli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata aventi ad oggetto trasferimenti o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, sono nulli e non possono essere neppure stipulati ove da essi atti non risultino, per dichiarazione del venditore, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria. Non vi è dubbio che nella fattispecie le difformità non sono state sanate e quindi per i cespiti difformi il venditore non sarà in grado di dichiarare gli estremi della concessione in sanatoria mai avvenuta per le difformità descritte per ciascun immobile. Si conviene che per le ragioni esposte, i beni pignorati sarebbero divisibili **ma non vendibili** in lotti a seguito di frazionamento, se prima a monte non si risolvono le problematiche sottolineate. In conclusione i beni immobili risultano frazionabili ma non vendibili in lotti, frazionabili perché la disposizione di alcuni ambienti è tale da costituire celle funzionali dotate ciascuna di servizi igienici con superfici superiori al minimo consentito per l'abitabilità prevista dai regolamenti comunali **ma non vendibili per le ragioni già esposte**. Ci si tiene a precisare che queste ipotesi di frazionamento possono essere prese in considerazione solo dopo aver sanato gli abusi edilizi e fatti gli opportuni saggi per la esatta individuazione della maglia strutturale al fine della giusta compartimentazione degli ambienti.

in risposta al **quesito 8**

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

L'immobile è pignorato solo per la quota di 6/10 relativa alla quota di proprietà del sig. [REDACTED] e che costituisce una parte del valore del bene e che risulta divisibile in natura anche in base all'art. 577 c.p.c. che art. 846 c.c. sia per la Legge 3 giugno 1940 n° 1078 . Il primo art. riguarda l'indivisibilità dei fondi destinati alle coltivazioni, il secondo art. riguarda la minima unità culturale e la legge 3 giugno 1940 riguarda le entità poderali.

Si riportano in seguito gli articoli di legge richiamati.

Tuttavia, per quanto già espresso, gli immobili non sono frazionabili per la presenza degli illeciti dovuti agli abusi non sanati. Detto frazionamento potrà avvenire solo dopo aver ottenuto giudizio positivo da parte della commissione edilizia del Comune previa presentazione di un progetto di conformità che in caso di approvazione porterebbe al rilascio di una concessione in sanatoria.

Si riportano gli articoli di legge richiamati:

Art. 577 c.p.c.

indivisibilità dei fondi. La divisione in lotti non può essere disposta se l'immobile costituisce un'unità culturale o se il frazionamento potrebbe impedire la razionale coltivazione;

Art. 846 c.c.

Minima unità colturale. Nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni (713, 1116) e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, e nella costituzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale. S'intende per minima unità colturale l'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria.

L. 3/06/1940 n° 1078

(GU n. 189 del 13/08/1940). Norme per evitare il frazionamento delle unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori

in risposta al **quesito 9**

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

Gli immobili sono occupati, alle date dei sopralluoghi verbalizzate dal Custode Giudiziario, dalle seguenti persone:

immobile 1

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da [REDACTED]

immobile 2

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da: [REDACTED]
[REDACTED]



immobile 3

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione) Foglio 2

part. 219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da [REDACTED]

immobile 4

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2

part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da [REDACTED]



immobile 5

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219

sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da: [REDACTED]
[REDACTED]

immobile 6

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (box auto) Foglio 2 part. 219 sub.

102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Questo immobile è occupato da: [REDACTED]
[REDACTED]



in risposta al **quesito 10**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da tutto quanto precede e dagli accertamenti eseguiti si può affermare che gli immobili non sono occupati dal coniuge [REDACTED] in quanto defunta nel comune di Melito di Napoli il 04-03-1986.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in risposta al **quesito 11**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La zona B come detto è la zona in cui ricade l'edificio di cui fa parte il cespite di perizia. E' una 'zona residenziale di completamento e di risanamento'. Non esistono altri vincoli paesaggistici ed ambientali.

Non esistono gli oneri condominiali.

in risposta al **quesito 12**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Per determinare il valore dell'immobile è stato necessario in risposta al quesito affrontare una serie di questioni e problematiche tipiche dell'estimo e della più moderna letteratura in materia. Per una più rapida e articolata lettura delle questioni affrontate facciamo precedere la trattazione, dalla schematica elencazione dei temi affrontati secondo l'indice che segue e nel presupposto che si proceda ad una valutazione dei beni giudicati divisibili frazionabili perché per essi si sia proceduto alla preventiva richiesta al Comune di approvazione del progetto di conformità :

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

12.1.1 Descrizione dell'immobile

12.1.2 Notizie storiche

12.1.3 Caratteristiche costruttive e finiture.

12.2 Parte II - Processo di valutazione

12.2.1 Scopo della stima

12.2.2 Criteri e metodologie estimative

12.2.3 Indagini di mercato e andamento del mercato immobiliare

12.2.4 Andamento del mercato immobiliare

12.2.5 Borsini immobiliari

12.2.6 Determinazione dei valori unitari di mercato (metodo indiretto)

12.2.7 Determinazione del valore di mercato



detrazioni per costi di manutenzione

conclusioni

Parte I – Identificazione e descrizione del bene

12.1.1 Descrizione dell'immobile e ubicazione

Richiamando tutto quanto già espresso al quesito 2, in cui si sono descritte le caratteristiche dei cespiti sia esterne che interne, vale la pena sottolineare gli elementi fondamentali ed identificativi di ciascuno dei 6 cespiti oggetto del pignoramento:



immobile 1

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: 

immobile 2

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: 

immobile 3

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: 

immobile 4



sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: 

immobile 5



sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 101. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

immobile 6

sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (box auto) Foglio 2 part. 219 sub. 102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

Le planimetrie degli immobili sono visibili in allegato 4,

12.1.2 Notizie storiche

Il comune di Melito di Napoli è in una situazione di grande espansione urbanistica. Quel territorio pur vedendo sul proprio suolo estendersi un'attività edilizia caratterizzata da un diffuso abusivismo, ha finito con il favorire la grande richiesta di abitazioni che veniva anche dal capoluogo. Il suo tessuto urbano ha quindi subito sostanziali modificazioni, è aumentata la densità abitativa è infatti tra i pochi comuni ad aver registrato questo dato ed è quindi passato da un modello di comune periferico ed agricolo ad un profilo con connotazioni più cittadine. Si sono infatti insediate agenzie bancarie e scuole di ogni livello e grado cosicché anche il pendolarismo giovanile studentesco è quasi scomparso per la presenza sul territorio di tutti gli indirizzi di studio.

12.1.3 Caratteristiche costruttive e finiture

Parti comuni

Il cespite oggetto di perizia è un immobile unico di cui fanno parte 6 immobili distribuiti su vari livelli. Le facciate dell'edificio sono attintate con colori tenui il tutto in un contesto cromatico omogeneo. Dalla via principale via Leonardo Da Vinci ci sono due ingressi, uno pedonale e l'altro per le auto **foto 2** e **foto 3** (cfr. in allegato 4).

La funzionalità del compendio immobiliare di cui fanno parte i cespiti oggetto di perizia, è inoltre rimarcata da una superficie scoperta che consente anche il parcheggio di alcune auto, **foto 23** (cfr. in allegato 4).

A quest'area scoperta si aggiunge un'altra area coperta, dove è ubicato il box auto, area collegata funzionalmente a quella del viale scoperto e comodamente collegato con l'esterno.

All'androne del fabbricato **foto 24 e 26** (cfr. in allegato 4), è possibile accedere attraverso una scalinata presente sulla piccola area scoperta antistante il fabbricato

Da questo androne si accede agli immobili de quo o attraverso i rampanti della scala oppure utilizzando l'ascensore che smonta sul relativo pianerottolo. Le pareti della cassa scala sono regolarmente attintate ed i pianerottoli, sono regolarmente pavimentati, il tutto in un buono stato di conservazione.

I pianerottoli antistanti gli accessi alle abitazioni, sono perimetrati da battiscopa di ottima fattura e gli stessi infissi in laminati di ottima fattura delle porte (tranne quella del piano 1° che è ancora un cantiere), denotano per disegno e materiale un apprezzabile decoro.

Le pareti delle scale e dei pianerottoli sono illuminate da impianto di luce artificiale ad ogni livello e regolarmente attintate.

Tutte le parti comuni dell'edificio sono in buono stato di conservazione e manutenzione altrettanto dicasi per le parti impiantistiche. Le rifiniture di un certo pregio conferiscono un apprezzabile decoro all'impianto edilizio.

Caratteristiche costruttive e finiture degli immobili

I materiali utilizzati sono di buona fattura i pavimenti e i rivestimenti non sono di dimensioni standard. Le rifiniture appaiono di gran pregio e ricercate e gli stessi rivestimenti sia nella cucina che nel bagno sono a tutt'altezza. Questo vale per i cespiti 1, 3, e 5. Il cespite 2 è solo un cantiere allo stato iniziale dei lavori. Il cespite 5 è un deposito seminterrato in mediocri condizioni di finitura. Il cespite 6 è un box-auto in mediocre condizione di finitura

Dotazione impianti tecnologici

Si riporta di seguito uno schema della dotazione impiantistica per ciascuno dei 6 immobili oggetto del pignoramento:

impianto	immobile 1	immobile 2	immobile 3	immobile 4	immobile 5	immobile 6
igienico – sanitario	a norma	non esiste	a norma	a norma	non esiste	non esiste
TV centralizzato	a norma	non esiste	a norma	a norma	non esiste	non esiste
di condizionamento	a norma	non esiste	a norma	a norma	non esiste	non esiste
citofonico	a norma	non esiste	a norma	a norma	non esiste	non esiste
telefonico	a norma	non esiste	a norma	a norma	non esiste	non esiste
elettrico	a norma	non esiste	a norma	a norma	a norma	a norma
di messa a terra	a norma	non esiste	a norma	a norma	a norma	a norma
Contro le scariche atmosferiche	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste
antincendio	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste	non esiste

Lavori di ristrutturazione

Gli immobili 1, 3, 4 sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione per cui non necessitano di lavori di ristrutturazione interna. Non esistono disomogeneità cromatiche. L'immobile 2 necessita di essere completato in quanto è ancora un cantiere allo stato iniziale dei lavori. Gli immobili 5 e 6 necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

12.2 Parte II PROCESSO DI VALUTAZIONE

12.2.1 copo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili

immobile 1

219 sub. 3. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

ASTE
t.3 abitazione) Foglio 2 part.

219 sub. 4. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

219 sub. 5. Proprietà
ASTE
GIUDIZIARIE.it
in Melite di Napoli alla via L.

219 sub. 5. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

219 sub. 5. Proprietà
ASTE
GIUDIZIARIE.it
in Melite di Napoli alla via L.

219 sub. 7. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

219 sub. 5. Proprietà
ASTE
GIUDIZIARIE.it
in Melite di Napoli alla via L.

sub. 101. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

219 sub. 5. Proprietà
ASTE
GIUDIZIARIE.it
in Melite di Napoli alla via L.

sub. 102. Proprietario per la quota di 6/10: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

are rispetto ad un altro s
un impegno finanziario sull

12.2.2 teri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello della media comparativa che parte dalla ricerca del valore medio ottenibile attraverso due criteri di stima differenti.

I due distinti metodi sono :

il metodo diretto (sintetico-comparativo) – ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito)

Il primo metodo consiste nell’inserire gli immobili in una scala di prezzi noti di beni analoghi in zona, ricorrendo a dati storici, ad agenzie immobiliari e da elementi desunti da transazioni immobiliari concretizzatesi nella zona. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate vengono poi verificati con i valori riportati dai borsini immobiliari.

Per quanto invece attiene al secondo metodo detto indiretto esso parte da una base economico-finanziaria e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori, in modo del tutto analitico.

Naturalmente l’applicazione dei due metodi vuole verificare la sovrapponibilità dei valori ricavati e i possibili scostamenti per poi eventualmente procedere ad una sorta di media tra i risultati registrarti. Quando ciò non fosse possibile per l’alterazione di un risultato rispetto all’altro, allora è prassi ormai consolidata privilegiare il primo metodo rispetto al secondo perchè riconosciuto come più attendibile e verosimile perché i risultati espressi sono frutto di una realtà verificabile.

12.2.3 dagini di mercato e Andamento del mercato immobiliare

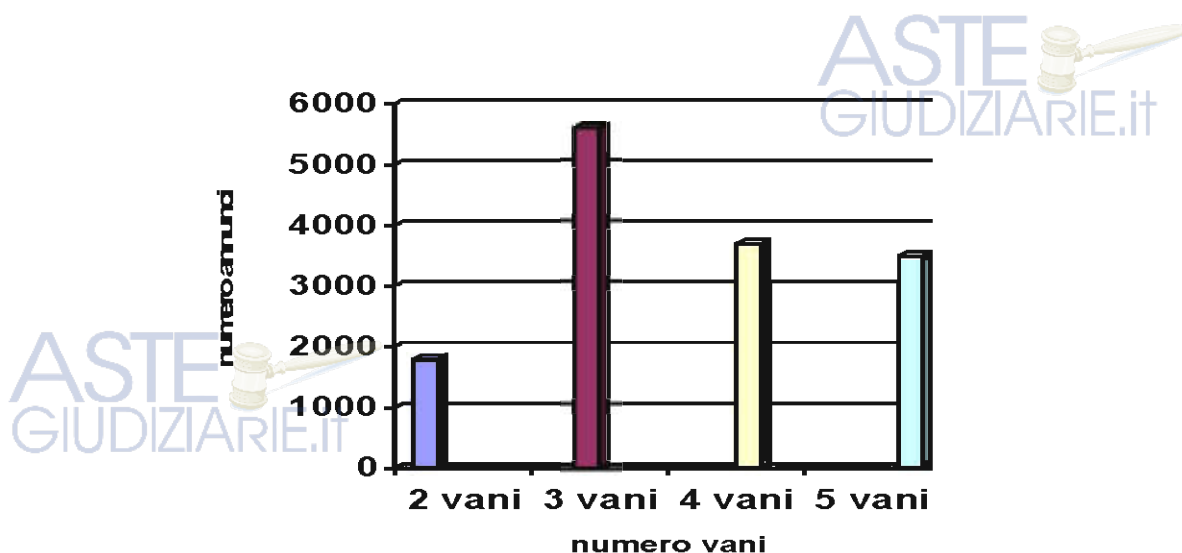
Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del bene oggetto di perizia, vale la pena soffermarsi sull’andamento del mercato immobiliare.

Nonostante la stretta finanziaria e la congiuntura economica, non si arresta la corsa del risparmiatore verso il mercato immobiliare, corsa sostenuta anche da una piccola flessione dei prezzi di vendita. Non siamo al boom registrato nel 2002 ma i dati restano anche per il 2012 confortanti. I tempi di vendita attualmente sono più lunghi di quelli di un recente passato ma la domanda resta ancora alta e il rendimento annuo riferibile ad un investimento immobiliare è per l'anno 2012 pari al 4%. Questo dato riferibile a livello nazionale ha trovato un riscontro nella città di Napoli e nella sua Provincia. In particolare i dati statistici ci dicono che di recente si sta verificando una discesa dei prezzi di vendita determinata da ragioni politiche ed economiche, come il peso fiscale crescente sugli immobili. Questa pressione sta determinando una offerta maggiore e quindi un calo dei prezzi ma ciò si sta verificando con maggiore frequenza nelle Province delle grandi città e non trova ancora un riscontro significativo nelle grandi città.

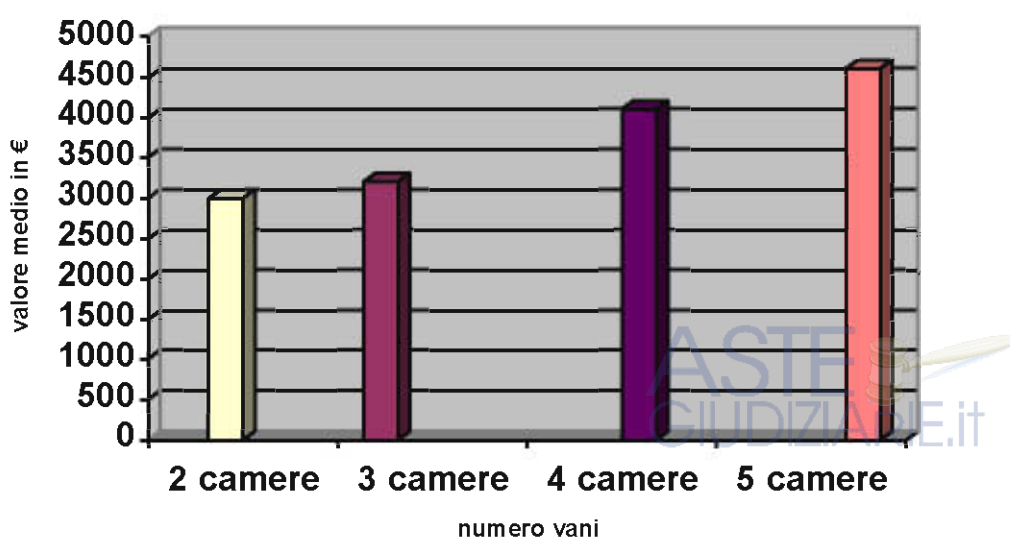
12.2.4 indagini dirette

Nella fattispecie sono stati raccolti dati storici e condotte indagini presso agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa e altre, molto numerose, presenti sul territorio con più franchising) che hanno permesso di individuare quegli elementi che possono essere posti a base delle attuali risposte del mercato. Un primo dato significativo è stato quello che ci ha permesso di indagare sulla reale offerta del mercato in base al numero di annunci rispetto al numero delle camere di ciascun immobile disponibile alla vendita. Dal diagramma ricavato sulla base dei dati raccolti appare chiaro che la pezzatura dei tre vani è quella, che in questo momento, il mercato è più in grado di offrire in termini di disponibilità, con circa 5.600 annunci di vendita mentre i 4 vani si attestano sui 3.700 annunci. Chiaramente il prezzo che si riesce a spuntare sul mercato varia a seconda della categoria del cespite in termini di vani e della maggiore o minore presenza sul mercato di una categoria rispetto ad una altra. Per appartamenti di 3 vani il numero di annunci è il più alto rispetto a quello di altre categorie, appartamenti di 5 vani sono presenti sul mercato con un numero di annunci inferiore a quello

dei 4 vani. Il numero di annunci, per i 4 vani è di circa 3.500 annunci ma non rappresenta il massimo dato registrato che invece è riferibile ai tre vani.



Se ragioniamo in termini di prezzo a m^2 , inteso come prezzo medio in campania riferito alla zona, si vede che per i due vani il prezzo offerto è pari a 3.000 €/m², per i tre vani è 3.300 €/m², per i quattro vani è 4.100 €/m² e per i cinque vani è 4.600 €/m². Questi valori sono naturalmente anche il risultato del rapporto tra domanda e offerta, dove i tre vani sono molto richiesti e c'è una omogeneità tra domanda ed offerta, si rileva che per i quattro vani il valore massimo è appena inferiore a quello dei cinque vani. Ciò determina una diversità di prezzo a m², per cui considerando il prezzo medio si ha un valore di €/m² 3.750.



Nella fattispecie, la via Leonardo da Vinci si trova nel Comune di Melito di Napoli tra la via Don Raffaele Abete e via fratelli Kennedy e gli immobili a destinazione abitativa ivi ubicati, spuntano sul mercato immobiliare, mediamente un valore di 2133,00 €/mq. Questo dato è verificabile sia da pubblicazioni di giornalini immobiliari sia da quanto riportato da siti di settore come <http://www.idealista.it/immobile/384434/index.htm>. Per quanto invece attiene a destinazioni diverse come negozi, box auto, depositi si riscontra un valore medio di €/mq 1.200 per i negozi, €/mq 800 per i box e €/mq 600 per i depositi.

La quotazione va comunque rapportata alla superficie dei singoli cespiti, superficie che deve essere ragguagliata alla funzione ed all'utilizzo e all'importanza di ogni singolo vano in dipendenza della distribuzione degli ambienti, dalla indipendenza dei vani in adiacenza ovvero se risultano più o meno disimpegnati e se presentano affacci interni o verso l'esterno.

Per una migliore intellegibilità si riporta la tabella riepilogativa delle superfici reali e quelle ragguagliate

IMMOBILE 1 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
L1	camera da letto	20.40	100	20.40
L2	camera dal letto	12.94	100	12.94
ST	studio	10.00	100	10.00
S	soggiorno	30.11	100	30.11
P	pranzo	19.78	100	19.78
K	cucina	12.53	100	12.53
LA	lavanderia	4.31	100	4.31
B1	bagno	9.82	100	9.82
B2	bagno	7.82	100	7.82
C	corridoio	5.99	100	5.99
TOTALE		133.70		133.70
BA	balcone	9.37	25	2.34
TERRAZZO		72.15	25	18.04
TOTALE		81.52		20.38
TOTALE		215.22		154.08

IMMOBILE 2 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
C1	camera	13.04	100	13.04
C2	camera	18.53	100	18.53
C3	camera	41.87	100	41.87
C4	camera	17.65	100	17.65
C5	camera	9.96	100	9.96
I	ingresso	3.20	100	3.20
C	corridoio	6.65	100	6.65
B	bagno	9.23	100	9.23
TOTALE		120.13	100	120.13
BA1	balcone	33.67	25	8.42
BA2	balcone	8.73	25	2.18
TOTALE		42.40	25	10.60
TOTALE		162.53		130.73

IMMOBILE 3 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
L1	camera da letto	15.13	100	15.13
L2	camera dal letto	17.14	100	17.14
L3	camera dal letto	16.91	100	16.91
S	soggiorno	31.45	100	31.45
P	pranzo	10.59	100	10.59
K	cucina	7.83	100	7.83
I	ingresso	3.52	100	3.52
B1	bagno	9.90	100	9.90
B2	bagno	6.81	100	6.81
C	corridoio	7.96	100	7.96
TOTALE		127.24		127.24
BA1	balcone	28.81	25	7.20
BA2	balcone	3.42		
BA3	balcone	9.64	25	2.41
TOTALE		41.87		9.61
TOTALE		169.11		136.85

IMMOBILE 4 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
L1	camera da letto	14.96	100	14.96
L2	camera dal letto	20.20	100	20.20
L3	camera dal letto	21.20	100	21.20
S	soggiorno	33.19	100	33.19
P	pranzo	11.60	100	11.60
K	cucina	5.78	100	5.78
I	ingresso	2.92	100	2.92
B1	bagno	9.85	100	9.85
B2	bagno	11.73	100	11.73
B3	bagno	10.64	100	10.64
D	disimpegno	9.72	100	9.72
C	corridoio	8.24	100	8.24
TOTALE		160.03		160.03
BA1	balcone	38.56	25	9.64
BA2	balcone	3.47	25	0.87
BA3	balcone	9.68	25	2.42
TOTALE		51.71		12.06
TOTALE		211.74		172.09

IMMOBILE 5 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
deposito	deposito	227.45	25	56.86
AT	area tecnica	10.89	25	2.72
D	disimpegno	1.25	25	0.31
R	ripostiglio	2.04	25	0.51
B	bagno	5.12	100	5.12
SCALE	scale	1.66	25	0.42
TOTALE		248.41		65.94

IMMOBILE 6 - COMPUTO DELLE SUPERFICI				
destinazione	descrizione	superficie m ²	ragguagli	superficie ragguagliata
BOX AUTO		28.83	25	7.21
SCALA		2.34	25	0.59
TOTALE		31.17		7.79

Il dato che si ricava riferito al prezzo medio è naturalmente differente per destinazione cosicché per le abitazioni si attesta su valori pari a 2133,00 €/mq, di 1.200 €/mq per i negozi, 1900 €/mq per i box e 600 €/mq per i depositi. Pertanto procedendo per ciascun bene si ha :

immobile	destinazione d'uso	superficie ragguagliata totale	coeff.	€/m ²	€
IMMOBILE 1	abitazione	154.08		2133.00	328653
IMMOBILE 2	abitazione	130.73	0.35	2133.00	97596
IMMOBILE 3	abitazione	136.85		2133.00	291901
IMMOBILE 4	abitazione	172.09		2133.00	367068
IMMOBILE 5	deposito	65.09		600.00	39054
IMMOBILE 6	box-garage	7.79		1900.00	14801

L'immobile 2 è un cantiere ed il cespite è allo stato grezzo e quindi si è introdotto un coefficiente riduttivo pari al 35%.

Questi dati si riferiscono al prezzo offerto di vendita in zona ma ciò non significa che sia quello che effettivamente si può applicare su tutti gli immobili, la presunzione è quella della similarità tra beni ritenuti comparabili in termini di caratteristiche costruttive e ambientali.

Appare dunque necessario per ridurre al minimo le approssimazioni ed ottenere una comparazione quanto più possibile corretta, apportare delle correzioni al valore ottenuto.

Tale correzione può essere apportata se si parte da dati certi, come il prezzo della transazione immobiliare. Su ciascuna compravendita utilizzata come elemento di comparazione è stato condotto un processo di adeguamento in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

I dati relativi alle singole transazioni ottenute dalle agenzie consultate, sono stati perciò rettificati per tener conto di:

- diversa posizione;
- diverso livello edilizio (inteso come qualità e prestigio dell'immobile);
- diversa disponibilità parcheggi e accessibilità;
- diverso taglio e funzionalità;
- diversa tipologie e caratteristiche degli impianti;
- diversa epoca di riferimento del valore;

Ciascuna di queste voci è stata esplicitata mediante un coefficiente. Il prodotto di tali coefficienti ha dato luogo al coefficiente correttivo indicato in tabella, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

Vendite immobili	Via fratelli Kennedy	Via Leonardo da Vinci	Via fratelli abete	immobile
valori (€/m ²)	2200.00	2133.00	2400.00	1
Posizione	1.00	1.10	1.10	1
Livello edilizio	0.98	0.95	0.95	1
Parcheggi	1.15	0.95	1.00	1
Funzionalità	0.98	1.00	1.00	1
Tipologia impianti	1.00	1.00	1.00	1
Epoca di riferimento	1.00	0.95	0.95	1
Coefficiente correttivo	1.104	0.943	0.993	1
Valore omogeneizzato (€/m ²)	2429.81	2011.66	2382.60	
Media dei valori omogeneizzati (€/m ²)	2274.69			

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che il valore medio unitario per questa tipologia edilizia è pari a 2274.69 €/m² che si arrotonda a 2280 €/m².

Questo valore corregge di poco quello di 2133 €/m² riferito alla zona che è effettivamente comparabile con il valore medio di **2280 €/m²** ottenuto rapportando il cespite de quo con altri similari reperibili nella stessa zona ed oggetto di contrattazioni immobiliari. Restano invece confermati i prezzi medi per i depositi e per i box in zona, pari rispettivamente 600 €/mq e 1900 €/mq. A questo punto il valore più attendibile è quello desumibile applicando il valore medio di € 2.280 €/mq, valori desunti con il metodo diretto è quindi :

immobile	destinazione d'uso	superficie ragguagliata totale	coeff.	€/m ²	€
IMMOBILE 1	abitazione	154.08		2280.00	351302
IMMOBILE 2	abitazione	130.73	0.35	2280.00	104323
IMMOBILE 3	abitazione	136.85		2280.00	312018
IMMOBILE 4	abitazione	172.09		2280.00	392365
IMMOBILE 5	deposito	65.09		600.00	39054
IMMOBILE 6	box-garage	7.79		1900.00	14801

12.2.5 rsini immobiliari

In definitiva il valore più attendibile per le abitazioni desunto tra il valore a m² derivato dalle indagini storiche in zona e quello desunto da transazioni immobiliari è di **2280 €/m²**. Naturalmente nel caso dell'immobile 2 che è allo stato di rustico il valore applicabile è quello detratto del 35% (pari a $2280 * 35\% = 1482$ €) per cui alla vendita, dal calcolo ottenuto con il metodo diretto, si ha per ciascuno immobile:

immobile	destinazione d'uso	superficie ragguagliata totale	coeff.	€/m ²	€
IMMOBILE 1	abitazione	154.08		2280.00	351302
IMMOBILE 2	abitazione	130.73	0.35	2280.00	104323
IMMOBILE 3	abitazione	136.85		2280.00	312018
IMMOBILE 4	abitazione	172.09		2280.00	392365
IMMOBILE 5	deposito	65.09		600.00	39054
IMMOBILE 6	box-garage	7.79		1900.00	14801

12.2.6 terminazione dei valori unitari (metodo indiretto)

Per quanto attiene al secondo metodo detto indiretto esso parte da una base economico-finanziaria e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori, in modo del tutto analitico.

La formula di calcolo tiene conto del Valore è la seguente:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / C$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore per l'anno 2012. Posto che i beni se locati renderebbero un reddito mensile pari a quelli riportati in tabella:

immobile	destinazione	reddito mensile €	reddito annuo €/anno	c %	valore metodo indiretto
IMMOBILE 1	abitazione	924.48	11093.76	4.00	277,344
IMMOBILE 2	abitazione	784.38	9412.56	4.00	235,314
IMMOBILE 3	abitazione	826.24	9914.88	4.00	247,872
IMMOBILE 4	abitazione	1037.74	12452.88	4.00	311,322
IMMOBILE 5	deposito	1242.05	14904.60	4.00	372,615
IMMOBILE 6	box-garage	467.55	5610.60	4.00	140,265

Quindi il valore medio calcolato con i due metodi indica che il valore più attendibile è

immobile	destinazione d'uso	valore metodo diretto	valore metodo indiretto	valore medio
IMMOBILE 1	abitazione	351302	277344	314,323
IMMOBILE 2	abitazione	104323	235314	169,819
IMMOBILE 3	abitazione	312018	247872	279,945
IMMOBILE 4	abitazione	392365	311322	351,844
IMMOBILE 5	deposito	39054	372615	205,835
IMMOBILE 6	box-garage	14801	140265	77,533

12.2.7 terminazione del valore di mercato

detrazioni per costi di manutenzione

Occorre ribadire che i valori indicati sono stati calcolati considerando gli immobili in uno stato di conservazione e manutenzione ordinario compreso l'edificio in cui si trova. Allorquando le condizioni dell'impianto edilizio richiedono interventi di risanamento con conseguenziale impegno economico, è evidente che il valore di mercato del bene subisce una riduzione. E' questo il caso dell'immobile 2 che è stato considerato con una detrazione del 35% per tener conto degli interventi necessari a portare l'immobile allo stato finito.

conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti si esprime il parere che con riferimento alla data attuale, il valore dei beni siti in Melito di Napoli alla via Leonardo da Vinci 42 sono pari a:

immobile	destinazione d'uso	valore
IMMOBILE 1	abitazione	314,323
IMMOBILE 2	abitazione	169,819
IMMOBILE 3	abitazione	279,945
IMMOBILE 4	abitazione	351,844
IMMOBILE 5	deposito	205,835
IMMOBILE 6	box-garage	77,533

in risposta al **quesito 13**

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

In allegato 3 si riporta la rappresentazione schematica delle risposte fornite a ciascun quesito.

in risposta al **quesito 14**

inviare a mezzo di posta ordinario o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al primo

elaborato;

Si è provveduto alla trasmissione dell'elaborato ai soggetti indicati secondo le modalità indicate nel quesito

in risposta al **quesito 15**

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Questo perito sarà presente in udienza per eventuali approfondimenti o chiarimenti.

in risposta al **quesito 16**

depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom- pen drive) con programmi compatibili con Microsoft word,

Questo perito provvederà nei tempi stabiliti, 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, a depositare il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom- pen-drive) con programmi compatibili con Microsoft word.

in risposta al **quesito 17**

allegare alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questo perito pone nell'allegato 4 della presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi). Per rendere maggiormente intelligibile le immagini fotografiche si allegano le planimetrie degli immobili oggetto della perizia con i relativi con ottici atti ad individuare univocamente i punti di ripresa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in risposta al **quesito 18**

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questo perito pone nell'allegato 5 della presente relazione le planimetrie catastali dei beni, la visura catastale attuale, la licenza edilizia e i verbali di accesso.

in risposta al **quesito 19**

segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alcun ostacolo all'accesso è stato necessario segnalare al custode nominato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in risposta al **quesito 20**

provvedere a redigere su apposito foglio a parte in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

L'allegato 6 contiene scheda riepilogativa sulla descrizione dei beni e dei dati catastali.

in risposta al **quesito 21**

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico

Questo perito ha estratto copia del fascicolo dell'esecuzione

Si provvede alla trasmissione dell'elaborato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli.

Napoli 12 ottobre 2012

il perito valutatore

ing. Luigi GUGLIOTTI

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE 5ª BIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

5ª Sezione Civile – Espropri. Reg. Generale n. 1365/10

Giudice Dott. Abete Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Napoli 23 febbraio 2015

C.T.U.
ing. Luigi Gugliotti

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Luigi Gugliotti, veniva nominato, ex art. 569 c.p.c. quale C.T.U. e convocato per l'affidamento dell'incarico per il giorno 25 gennaio 2012. Alla suddetta data, il Giudice F. Abete, vista la nomina del custode e dell'esperto sottoscritto Ingegnere, nella procedura n. 1365/2010 promossa da [REDACTED], procedeva al conferimento dell'incarico. Poi in data 26/03/2014, su istanza del Dott. Stefano Costa, il Giudice F. Abete conferisce mandato per integrare la perizia di stima secondo quanto richiesto nella istanza che si allega alla presente:

A seguito dell'accertamento di conformità presentato dal sottoscritto ing. Luigi Gugliotti il Comune di Melito di Napoli settore V assetto e sviluppo del territorio risponde che *"Alla S.V. che è stata esaminata l'istanza di Permesso di Costruire in riferimento all'Accertamento di Conformità in oggetto, con parere di diniego, perché la stessa, così come presentata, contiene abusi edilizi consistenti in aumento di superficie utile e di volumetria residenziale, per i quali non è possibile rilasciare il titolo abilitativo richiesto"*.

Visto il diniego del Comune all'accertamento di conformità, e di conseguenza accertata la non sanabilità degli abusi realizzati, il valore di mercato ottenuto dalla stima sarà decurtato dei costi e degli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi alla licenza edilizia originaria:

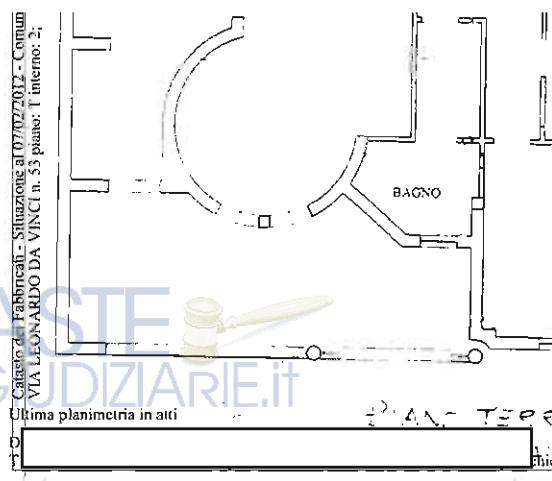
2. Valore degli immobili

Per tutti gli immobili si rilevano le difformità che emergono mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto:

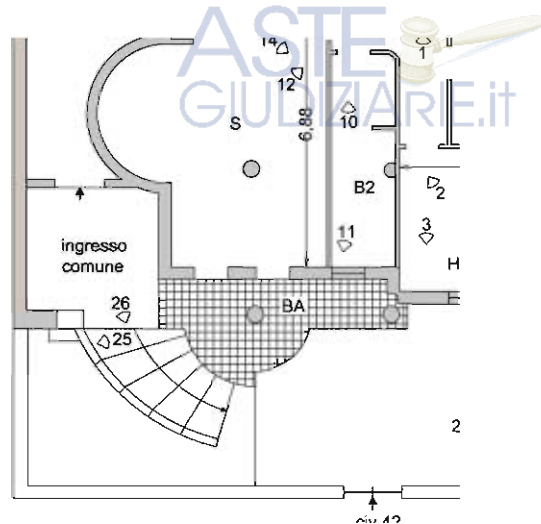
immobile 1 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 3. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]

- Il prospetto dell'immobile parallelo alla via L. Da Vinci è stato modificato nel modo seguente: avanzamento della parete esterna a creare aumento di volume interno

all'immobile; risagomatura a forma di semicerchio del terrazzino esterno a creare un aumento di superficie utile;

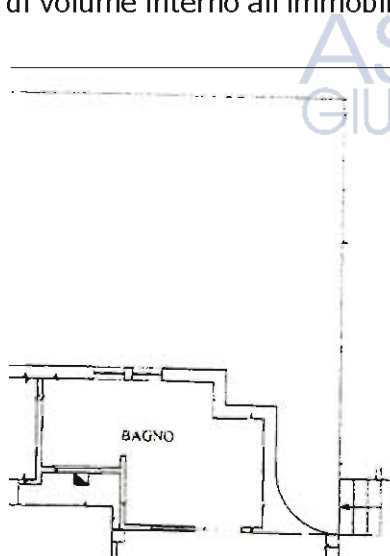


planimetria catastale

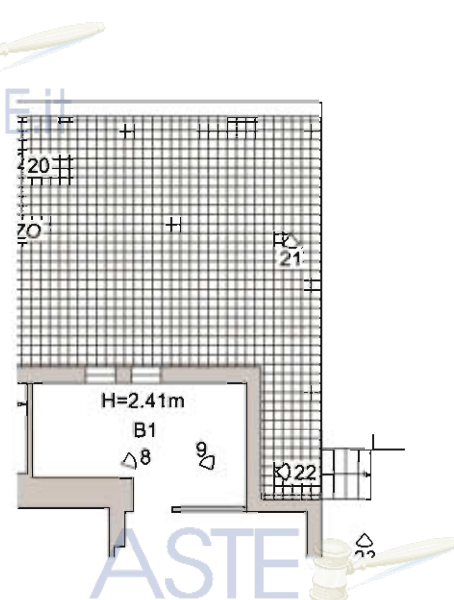


rilevo metrico

- Lo spigolo destro del prospetto posteriore si presenta a doppio spigolo nella concessione in sanatoria e nella planimetria catastale mentre invece nella situazione attuale lo spigolo è uno solo. Anche questa è una alterazione di prospetto posteriore del fabbricato con aumento di volume interno all'immobile.



planimetria catastale



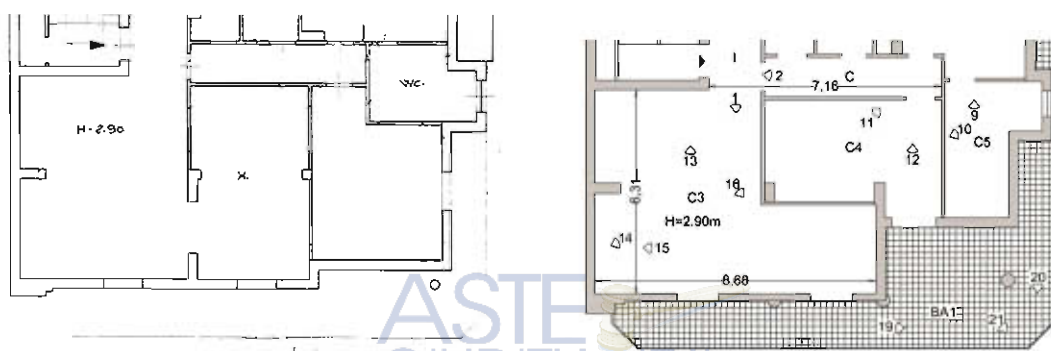
rilevo metrico

- L'altro spigolo destro del prospetto posteriore nei grafici originari si presenta arrotondato, nei grafici attuali è ad angolo retto con aumento della superficie utile;

Questi abusi non sono sanabili pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 15.000,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

immobile 2 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione)
Foglio 2 part. 219 sub. 4. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]

- Gli ambienti denominati C4 e C5 sono sostanzialmente diversi e diversamente disposti rispetto all'assetto originario. Questo crea anche una modifica del prospetto esterno arretrando per creare un aumento di superficie sul balcone.
- Apertura di un nuovo varco esterno nella stanza C4 e chiusura di quello esistente



planimetria catastale

rilievo metrico

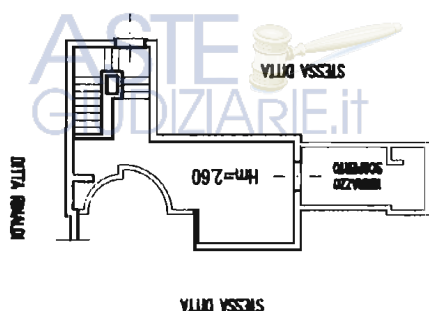
Questi abusi non sono sanabili pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 6.000,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

immobile 3 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione)
Foglio 2 part. 219 sub. 5. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]

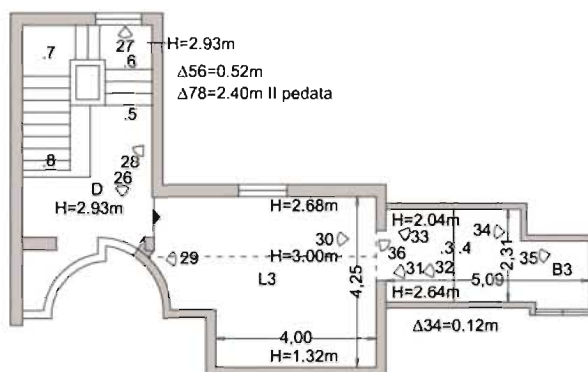
In questo immobile non si rilevano difformità rispetto agli atti originali.

immobile 4 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 666/1000:

- Il terrazzo scoperto annesso a questo immobile (4° piano) è stato trasformato in una stanza da bagno denominata B3 con aumento di volume.



planimetria catastale

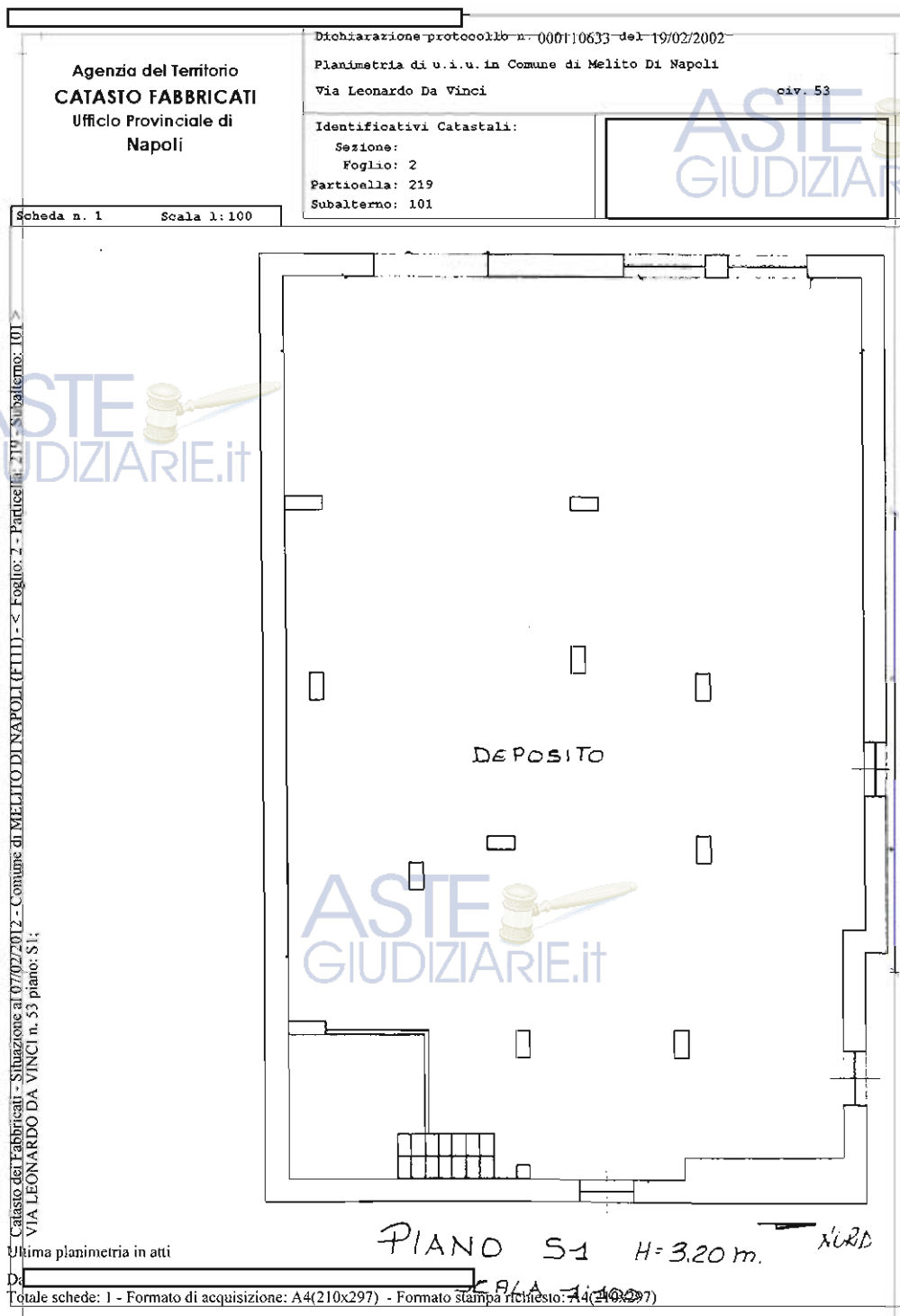


rilievo metrico

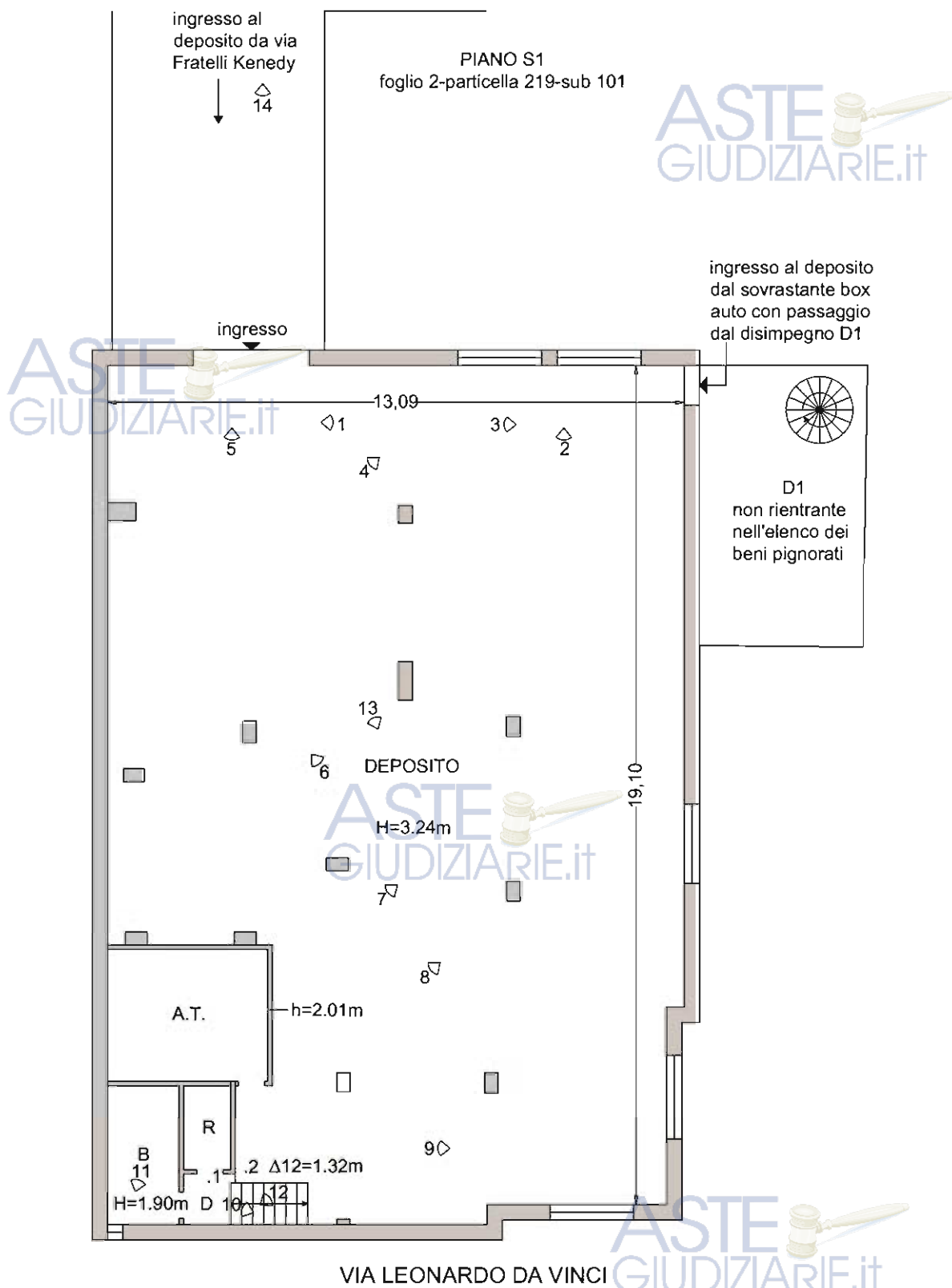
Questo abuso non è sanabile pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 8.500,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

immobile 5 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 101. Proprietario per la quota di 666/1000:

- Rispetto alla planimetria originaria si osserva che ci sono due ambienti in più, A.T. (area tecnica) ed R (ripostiglio), rispetto alla planimetria della concessione e a quella catastale. Oltre a questa diversa disposizione planimetrica si rileva che esiste un varco di accesso in alto a destra della planimetria che non esiste nella planimetria della concessione in sanatoria e in quella catastale.



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria



Rilievo metrico effettuato da questo perito

Questo varco porta ad un ambiente non rientrante nell'elenco dei beni pignorati. Da questo ambiente denominato D1 si accede per il tramite di una scala elicoidale al box auto che è il 6° immobile oggetto di pignoramento.

Questo abuso consistente nella realizzazione degli ambienti A.T. ed R. è sanabile perché si configura come una diversa distribuzione degli spazi interni ed è classificabile come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett.b D.P.R. 380/2001 in assenza di presentazione di comunicazione di inizio lavori (C.I.L) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La violazione è sanabile e potrà essere presentata una comunicazione inizio lavori in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001. Pertanto i costi per la sanatoria ammontano ad euro 258,00 per la sanzione e Euro 2000 per gli oneri professionali per un ammontare pari ad Euro 2580,00 che verrà decurtato dal valore di mercato.

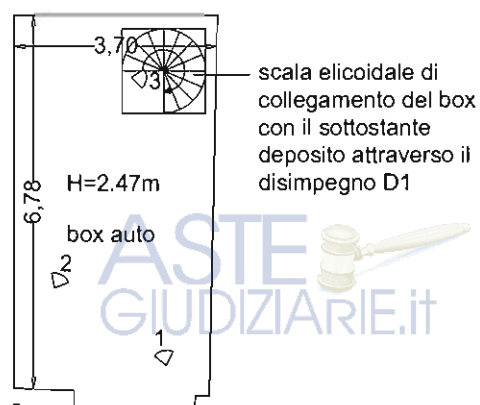
immobile 6 sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (bbox auto) Foglio 2 part. 219 sub. 102. Proprietario per la quota di 666/1000:

- Nella planimetria si osserva che c'è un foro nel solaio che ospita una scala elicoidale che collega codesto box-auto, per il tramite di un disimpegno D1 (non facente parte del pignoramento), con il deposito sottostante (5° cespite pignorato).

PIANO T
foglio 2-particella 219-sub 102



planimetria catastale



rilievo metrico

Questo abuso è sanabile perché si configura come un intervento non rientrante nel campo di applicazione dell'articolo 6 del Dpr n. 380/01 smi perché trattasi di intervento strutturale in assenza di presentazione di segnalazione certificata inizio lavori (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La violazione è sanabile e potrà essere presentata una comunicazione inizio lavori in sanatoria. In caso di SCIA tardiva ai sensi dell'art.37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 la sanzione è pari a Euro 516,00. L'intervento riguarda opere strutturali e pertanto la sanatoria è subordinata all'autorizzazione sismica di cui all'art.94 del D.P.R. 380/2001 smi e all'art.4 della LR n.9/83 smi. La misura del contributo per l'istruttoria e la conservazione dei progetti da denunciare per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 4, c.2, L.R. 9/83 per "riparazioni o interventi locali su costruzioni esistenti", raddoppiato nel caso di lavori che hanno avuto inizio in violazione dell'articolo 2 della L.R. 9/83, e ss.mm.ii., (denunce di lavori in sanatoria), è pari a Euro 200,00. L'ammontare è pari a $516,00 + 200,00 = \text{Euro } 716,00$.

Gli oneri professionali per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica sono al momento non quantificabili perché occorre una verifica sulla modalità di realizzazione del foro esistente e sulla qualità dei materiali impiegati. Solo dopo tale verifica si potrà stabilire se è necessario un progetto di adeguamento alle norme sismiche cogenti oppure no. Nel caso occorra una progettazione, al tecnico verificatore e progettista si dovrà affiancare anche il tecnico collaudatore con la relativa parcella professionale. Queste due figure professionali non possono essere rappresentate dallo stesso tecnico.

3. conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti si esprime il parere che con riferimento alla data attuale, il valore dei beni, decurtati di tutte le spese necessarie ripristino dello stato dei luoghi della licenza edilizia, ubicati in Melito di Napoli alla via Leonardo da Vinci 42 sono pari a:

immobile	destinazione d'uso	valore (euro)	spese per ripristino	valore netto (euro)
IMMOBILE 1	abitazione	314.323,00	15.000,00	299.323,00
IMMOBILE 2	abitazione	169.819,00	6.000,00	163.819,00
IMMOBILE 3	abitazione	279.945,00		279.945,00
IMMOBILE 4	abitazione	351.844,00	8.500,00	343.344,00
IMMOBILE 5	deposito	205.835,00	258,00	205.577,00
IMMOBILE 6	box-garage	77.533,00	716,00	76.817,00

Si provvede alla trasmissione dell'elaborato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli.

Napoli 23 febbraio 2015

il perito valutatore

ing. Luigi GUGLIOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it