

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE

G.E. Dr. Guglielmo Manera

PROC. n. 143/2022 R.G.E.

Arch. Diana Caldarone

Napoli 5 febbraio 2024





PREMESSA.....PAG. 3

OPERAZIONI PERITALI.....PAG. 11

QUESITO A-Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c.....PAG.12

QUESITO B- Identificazione e descrizione attuale dei beni.....PAG.13

QUESITO C- Stato di possesso.....PAG.20

QUESITO D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....PAG.20

QUESITO E Regolarità edilizia ed urbanistica.....PAG.21

QUESITO F Formazione dei lotti.....PAG.27

QUESITO G Valore del bene e costi.....PAG.25

ELENCO ALLEGATI.....PAG.33



Firmato Da: CALDARONE DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 165309f0661415adfe8651e6c193cefa



III. mo G. E. Dr. Guglielmo Manera

Proc. RGE n. 143/2022
SALTALAMACCHIA LUCA / SCIBILIA CONCETTA

/D □VRWWRVFULWWD □DUFK □□'LDQD □&DOGDURQH □□UHJRODUPH

Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 05.05.2022 veniva
nominata Esperto Stimatore nella causa in epigrafe, con incarico di provvedere
a:

- A ≤

9HULILFD □GHOOD □FRPSOHWH]]D □GL □GRFXPHQWL □GL □FXL □DOO ΣDUV

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui
DOO ΣDUW □comma c.f.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e
trascrizioni relative DOO ΣLPPRELOH □SLJQRUDWR □HIIHWWXDWH □D □SDUW
anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando
immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed
evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori
ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acqui VLVFD □FRSLD □GHO □WLWROR □G ΣDET XLVWR □LQ □IDYRUH □GHO □G
causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante
dalla documentazione in atti).

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

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

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti la certificazione notarile, ma solo
LSRWHFDULD □ULODVFLDWD □GDOOD □&RQVHUYDWRULD □SUHGLVSR
delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire
sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché p □O ΣHOHQFR □GHOOH □LVFULJLRQ
trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando
O ΣHYHQWXDOH □LQWHUYHQXWD □HVWLQJLRQH □R □F □D □GHOODJLRQ □
alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti . Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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



convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

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

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

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

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

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

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

-G-

Valore del bene e costi

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

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

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

L'esperto dopo aver verificato l'indirizzo di cui sopra, in base al comma c.p.c., fissava, in accordo con il custode giudiziario, l'ora delle operazioni peritali a Napoli alla via Consalvo 138; sul posto non trovavano nessuno, pertanto lasciavano un avviso presso il custode del palazzo.

Successivamente in data 29.06.2022 alle ore 12.30 previsti contatti del custode giudiziario con il custode del palazzo in Napoli alla via Consalvo, 138, piano rialzato (Terra catastale), scala A.

Sul posto ad attenderli incontravano la sig.ra Scibilia Concetta identificata con C.I. N.

CA99060EC. Ha effettuato il rilievo metrico e fotografico.

In data 22.09.2022 il G.E. invitava i custodi a sospendere le operazioni peritali.

In data 18.09.2023, considerando l'assenza di atti di pignoramento, non aveva potuto effettuare le operazioni peritali.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti postigli in mandato con la presente relazione di perizia così suddivisa:

1) PREMessa

2) OPERAZIONI PERITALI

3) RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO A verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione

G L ☐ F X la 15670p2c..

/ ΣHVSHUWR ☐ GLEKLDUD ☐ GL ☐ DYHU ☐ FRQWUROODWR ☐ OD ☐ FR,PSOHWR

secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per ☐ immobile

pignorato sito in Napoli alla via Consalvo, 138, is. 4, scala A, piano rialzato (Terra catastale) int.2 i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

dall'esame dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, emerge il titolo di provenienza anteventennale, costituito da atto di compravendita per n otar Caiazzo Raffaella del 22.02.2000 .(Cfr. all.4)

/ ΣHVSHUWR ☐ KD ☐ adF di Xcompravendita ☐ a firma Notar Raffaella Caiazzo del 22.02.2000 (Cfr. all.4) , l'atto di compravendita a firma Notar Gino Luigi Giusti del 16.04.1980 (Cfr. all.5) H ☐ ad ☐ di compravendita a firma Notar Francesco De Vivo del 31.03.1970. (Cfr. all. 6)

Il creditor e precedente ha depositato O ΣHVWUDWR ☐ GL ☐ PDWULPRQLR ☐ FRQ ☐ DQ da cui si È evinto che Scibilia Concetta ha contratto matrimonio con Corosu Bruno in data 23.012.1999, e in data 09.06.2006 rep.83844 con atto a firma Notar Raffaele Orsi gli sp osi hanno scelto il regime della separazione dei beni.(Cfr. all. 9)

Nel certificato ipotecario speciale vengono indicati i dati catastali attuali.

/ Esperto dichiara che È fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c ..

QUESITO B identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è:

Appartamento sito in **Napoli alla via Consalvo, 138, is.4, scala A, piano rialzato (Piano terra catastale), int. 2**, accatastato al NCEU Comune di Napoli **sez. CHI - fog. 9 - p.lla 331 - sub. 2, Cat. A/3 - Zona Cens 10C - Classe 3 - Cons. 5 vani - Totale: 83 m² - Totale escluse aree scoperte: 81 m² - R.C. Euro 787,00.**

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento **sono conformi** a quelli indicati negli atti del catasto.

Confini in senso orario: scala condominiale e cortile condominiale sui restanti lati.

L'esperto ha acquisito la visura catastale. (Cfr. all.10)

Mappali Terreni Correlati è il Foglio 188 - Particella 331. (Cfr. all.11)

Descrizione del bene:

Via Consalvo è una delle arterie principali del quartiere Fuorigrotta, è una strada di collegamento con via Caravaggio. Al fabbricato, a cui appartiene l'immobile in esame, non si accede direttamente dalla via suddetta, in quanto al civico n. 138 corrisponde un parco costituito da sei fabbricati contraddistinti con i n. 1-2-3-4-5-6 ciascuno dei quali si eleva su n. 6 piani fuori terra; è presente servizio di portineria per tutto il parco; ad ogni immobile è assegnato un posto auto; ai singoli appartamenti si accede mediante scala interna ed ascensore. L'immobile oggetto di causa è nell'isolato n. 4 della scala A; la struttura portante del fabbricato è in c.a., caratterizzato da balconi con ringhiere in ferro e muratura; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione. L'androne d'ingresso del palazzo ha il pavimento in marmo, il rivestimento alle pareti è in lastroni di marmo travertino per un'altezza di m. 1.40, le scale hanno pedate, alzate e zoccolini in marmo. L'immobile è sito in piano rialzato (piano Terra catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

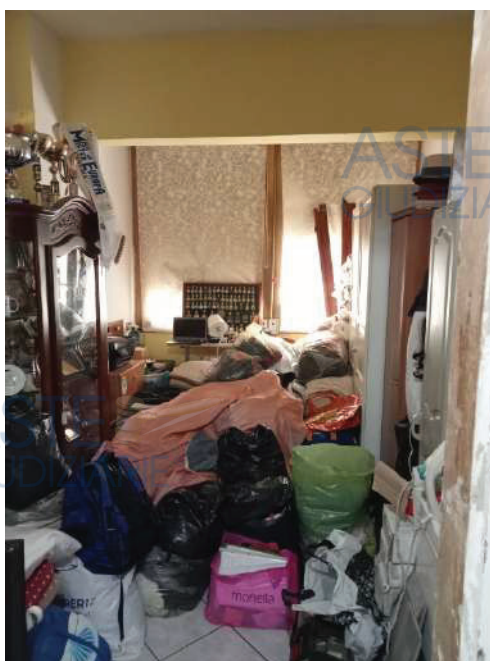
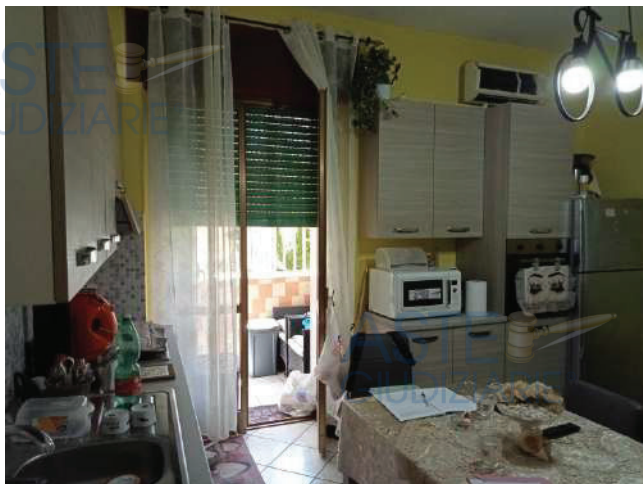
ASTE
GIUDIZIARIE®





L'immobile in oggetto è composto da ingresso, n. 2 camere da letto, una camera, un bagno e balcone; l'appartamento è così distribuito: dalla porta di accesso si accede ad un ingresso di mq 6.00 da cui si dipartono in senso orario, una camera di mq 10,40 la cui volumetria è stata ampliata inglobando il balcone, la cucina di mq 16.50 il cui balcone di mq 2.40 è stato chiuso con un cancello in ferro ed è presente un piccolissimo locale lavanderia con lavatrice e lavasciuga creato con profili in alluminio, una camera da letto di mq 15.80, un bagno di mq 4.00 ed un'altra camera da letto di mq 10.10; a piano S1 è presente una cantina distinta con l'interno 3/A, sita nei locali condomniali il cui accesso avviene da un vano di altezza m 1.10 posto scendendo l'ultima rampa di scale, la cantina ha una superficie di mq 6.40 ed un'altezza di m. 1.80.







Sup. commerciale complessiva:

determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

H media interna:	3.05 m
Sup. resid. Lorda	70 mq
Sup. resid. Netta	60 mq
Sup. Balcone Netta	2,35 mq
Sup. cantina	6.40 mq

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguaglio) + (Sup. balconi x coeff. Ragguaglio) =

$$(70 \text{ mq} \times 1) + (2.35 \text{ mq} \times 0,30) =$$

$$= 70 \text{ mq} + 0.70 \text{ mq} = \text{mq } 70.7 \sim \text{mq } 71.00$$

Si precisa che la cantina non è stata inserita nella sup. commerciale complessiva per le motivazioni indicate in risposta al quesito E.

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti:	ceramica
Pareti:	il rivestimento alle pareti è in vernice; nei bagni e nella cucina è in ceramica;
Porta d'ingresso:	blindata.
Porte interne:	in legno tamburato con riquadri in vetro
Infissi:	in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica e blindate in ferro;
Impianti:	elettrico; idrico.



Stato manutenzione discreto .

/SLPPRELOH □ QRQ □ q □ GRWDWR □ GL □ DWWHV WIDVR RGWVSUSHVWDJXDFQ

È di euro 2 50,00.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la planimetria È stata presentata in data 29.04.1987 . (Cfr. all. 10)

A seguito di YDUL □ DFFHUWD PHQWL □ HIIHWWXD Agenzia del Territorio OL □ XII

Ufficio Provinciale di Napoli ≤ Territorio Servizi Catastali , si È evinto che in data 29.04.1987 in atti dal 03/11/1998 È stata presenta ta una VARIAZIONE per

AMPLIAMENTO PER COSTRUZIONE DI VERANDA -CLASSAMENTO PF98 (n.

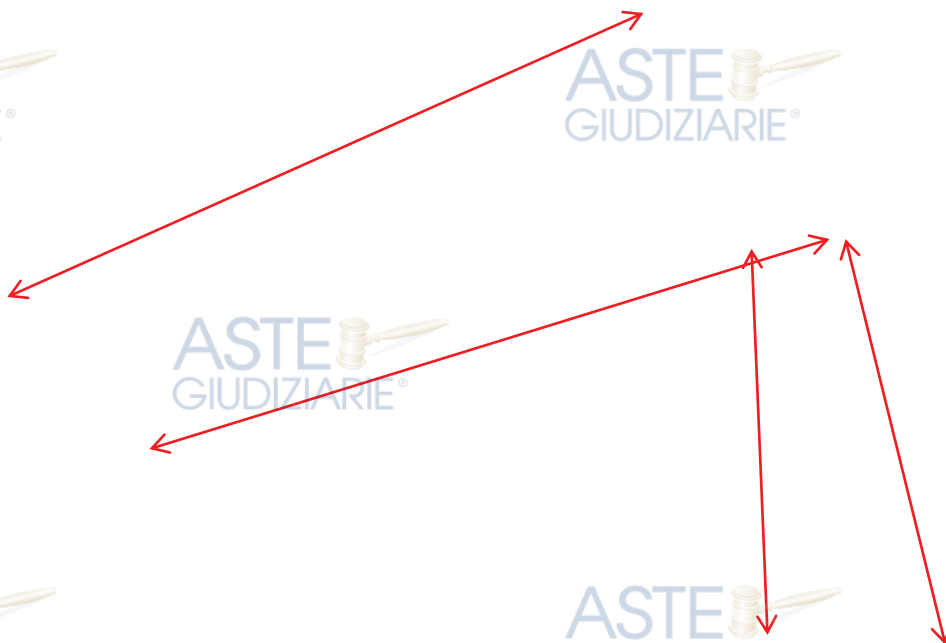
M/147.1/1987) . (Cfr. all. 18) Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei

luoghi, esite rispondenza nella distribuzione degli spazi interni, ma sono presenti le seguenti difformità : uno dei due balconi È stato verandato ; un altro È stato chiuso con un

cancello in ferro ; non È presente un terzo balcone e nemmeno una cantina ;.

PLANIMETRIA CATASTALE

STATO ATTUALE



Pertanto, in relazione alla circostanza che vede la presenza in planimetria catastale del terzo balcone, ma di fatto non esistente, È stato all'atto previsto l'aggiornamento

F D W D V W D O H □ S U H V V R □ J O L □ X I I L F L □ S U R Y L Q F L D O L □ G H O O □ \$ J H Q J L
Napoli ≤ Territorio Servizi Catastali.

\$ L □ L Q l'aggiornamento del bene (DOCFA) si stimano:
euro 350 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato

H X U R □ □ □ □ □ □ S H U □ W U L E X W L □ D O O □ \$ J H Q J L D □ G H O O H □ (Q W U D W H □

QUESITO C Stato di possesso

/ Σ L P P R E L O H □ q □ R F O □ S H W R F X W D W D □ O D □ V L e d a l f i g l i o n f i l o F e L O L D □ & R Q F H W

QUESITO D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e indivisibilità.

L'Amministratore di condominio in risposta alla PEC inviata dalla sottoscritta, ha dichiarato quanto segue:

1. L'importo ordinario annuale È pari ad euro 65,84 x 12 = euro 790,08.
2. Non ci sono spese straordinarie deliberate.
3. L'importo ancora da versare ad oggi, oltre il decreto ingiuntivo È il seguente:
 - rata ordinaria dicembre 2022 pari ad euro 65,84;
 - rate ordinarie febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2023, ciascuna di euro 65,84, pari ad euro 658,40;
 - rata ordinaria gennaio 2024 pari ad euro 65,84;
 - rata consumi idrici pari ad euro 213,50.

Pertanto il totale ad oggi, oltre il decreto ingiuntivo, È pari ad euro 1.003,58.

4. Decreto ingiuntivo nei confronti dei signori Scibilia Concetta e Corosu Bruno per un debito di euro 2.120,11. (Cfr. all. 16)

/ Σ D P P l'Amministratore di condominio ha fornito anche il Regolamento di condominio. (Cfr. all. 17)

In base alle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli - Dipartimento Pianificazione Urbanistica - si è accertato che l'area oggetto della presente relazione è soggetta ai vincoli previsti dalla L. 1497 del 29.06.1939 ed al vincolo geomorfologico quale area a instabilità bassa.

QUESITO E Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato È stato costruito con il concorso e contributo dello Stato, realizzato ai sensi della Legge 14.02.63 n. 60 (Gescal) Cantiere n. 5637 ante 1967. (Cfr. all. 19).

Da indagini presso l'Ufficio di Pubblica Istruzione di Napoli, si è appreso che la firma Notar Francesco de Vivo del 31.03.1970 con cui la Gescal vende al sig. Campagna Gaetano (Arpino 11.11.1915) l'immobile oggetto della presente relazione. In tale atto È stato possibile recuperare i grafici di progetto. (Cfr. all. 6).

Il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale ha evidenziato che la planimetria catastale non corrisponde alla planimetria di progetto. (Cfr. all. 14). La risposta è data dalla planimetria di progetto.

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria catastale le difformità sono le seguenti:

1. la presenza di un balcone in più nella planimetria catastale;
2. il balcone sulla facciata È unico, mentre in planimetria catastale sono due.

Balcone
unico.

Balcone non presente
nella planimetria di
progetto allegata
D O O Σ D W W R □ G L
compravendita.

Dal confronto del grafico di progetto con la planimetria dello stato dei luoghi
diffinita è costituita dal balcone verandato ed inoltre non è presente la cantina.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

Da ricerche effettuate SU HV AB O Campania¹ O S J H Q D P S D Q D S H U O S H G

residenziale si sono avute solo le seguenti informazioni relativamente al numero di cantiere
e alla data di realizzazione : la LEGGE DI FINANZIAMENTO Rione Gescal C. 5637 e la
costruzione ante 1967. (Cfr. all. 19)

DD ULFHUFKH HTHW WX DWH Conduzione RIZIO EXVM DMRD U Istanza di WD O S

Condono Legge 47/85 n°pratica 4642/10/86 intestata alla Sig.ra Losanno Angela per
abusi realizzati alla Via Consalvo n°138 piano T , per la costruzione di una veranda di mq
3.70 sul balcone; nella documentazione oltre alla Domanda di Condono, È presente un
bollettino di L. 112.000 pagato il 27.06. 1986 per le oblazioni. (Cfr. all. 12)

Si precisa che O S D U H D Y È presente DW tutti i balconi della facciata lungo la stessa
GLUHW WULFH RYH LQVLVWH TXHOOR GHOO S H V H F X W D W D



¹ Agenzia campana SHU O S H G L O L J L D quale, in G H V X D I O R H O B G H O O S D U W F R P P D O H
regionale del 18 gennaio 2016 n.1, la Giunta della Campania, con la delibera n.226 del 18.05.2016, ha
avviato un complesso e articolato processo di riordino degli istituti autonomo per le case popolari (IACP)
Y R O W R D F R Q F H Q W U D U H L L V W L W X W L L Q X Q S X Q L F D V W U X W W X U D U I J
(G L O L J L D H V L G H Q J L D \$ & (5 D O O S H V L W R G H O S U R F H V V R G L U L R U G L O
(IACP) disposto con Delibera n.328 de l 16.07.2019 della Giunta Regionale della Campania, ha approntato
lo scioglimento e la messa in liquidazione degli II.AA.CC.PP. di Avellino, Salerno, Benevento, Caserta e
Napoli, che assumono pertanto la denominazione di I.A.C.P. In liquidazione e la nomi na del Consiglio di
\$ P P L Q L V W U D J L R Q H G H O O S J H Q J L D

Riguardo agli abusi edilizi lo scrivente esperto ha esaminato la possibilità che gli stessi possano usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 o all'art.40, comma 6 della L.47/85 o che siano sanabili per mezzo di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

A prescindere da tale verifica, e quindi dall'accertamento della compatibilità degli abusi edilizi rispetto agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso ad oggi, e anche dal saliente aspetto che gli abusi non siano stati ad oggi contestati dalla Pubblica Amministrazione, va rilevato tuttavia che l'art.167 del D.L. 42/2004, comma 4°, lettera a (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) non consente di ottenere la compatibilità paesaggistica per opere che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati come sono quelle in questione.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata non esistono presentate DIA - SCIA-CILA e CILB. (Cfr. all. 15)

Pertanto, al fine di poter rendere vendibile l'immobile esecutato, lo scrivente Esperto è dell'avviso che gli ampliamenti realizzati siano demoliti al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi con i quali era stato edificato.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Demolizione della veranda di chiusura con ripristino del balcone e della muratura;
2. Eliminazione del cancello in ferro a chiusura del balcone;
4. Adeguamento degli impianti e intonacatura e tinteggiatura nelle zone interne ed esterne interessate dai ripristini.

Considerando che i lavori edili necessari all'eliminazione degli abusi sopradescritti sarebbero eseguibili da due operai specializzati per una durata almeno di 10 giorni lavorativi, la spesa necessaria per il ripristino dei luoghi, comprensiva dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, delle opere provvisoriale e di ogni altro onere, sarebbe in via prudenziale di circa € 7.000,00 come di seguito specificato:

- manodopera (80 ore X 2 operai x 25,00 €/ora) = € 4.000,00;
- materiali e ogni altro onere = € 3.000,00;

Da ulteriori indagini all'ufficio Antiabusivismo è stato rinvenuto un fascicolo di contenzioso amministrativo n.1370/93. (Cfr. all.13)

Dallo studio del fascicolo è emerso che l'allora amministratore di condominio ha fatto realizzare senza alcun titolo edilizio le seguenti opere edilizie:

concessione edilizia, le seguenti opere edili: *Sottostante n. 6 fabbricati:*
trasmissione di volumi edili a tempo, mediante
svuotamento e sbancamento ricavazione 6 locali semiru-
tinati di mq. 100 x 1,90 di altezza; inoltre mediante
trasmissione sono stati ricavati locali ad uso cantina
invece di porta di accesso in numero di 21 per fabbrica
to di dimensioni diverse

Si fa presente che l'accesso ai locali cantina posti a piano S1 avviene da una porta il cui vano ha un'altezza di m 1.10.





Nell'atto di compravendita originario a firma Notar De Vivo del 31.03.1970 la cantina con è menzionata (Cfr.all.4); nell'atto successivo a firma Notar Giusti del 16.04.1980 viene indicato che:*"la vendita è fatta con tutti i diritti ragioni azioni accessori dipendenze e pertinenze inerenti all'immobile venduto e in particolare con le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza"* [...].(Cfr. all.5) Nell'ultimo atto a firma Notar Caiazzo la cantina viene citata.(Cfr. all.6)



La sottoscritta, per quanto evidenziato, ritiene che tale cantina non possa essere considerata nella valutazione non rispecchiando i requisiti urbanistici secondo il Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 ed inoltre in relazione alla realizzazione dell'opera stessa **pende un fascicolo di contenzioso amministrativo presso l'Ufficio Antiabusivismo.**





QUESITO F Formazione dei lotti

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento.

Quota di proprietà: proprietà per 1/2

Ubicazione: Napoli - Via Consalvo, 138, is. 4, scala A, int.2, piano rialzato (catastalmente piano terra)

Esposizione: Nord - est;

Dati Catastali: NCEU sez. **CHI** - fog. **9** - p.lla **331** - sub. **2** Cat. A/3 - Zona Cens 10C - Classe 3 - Cons. 5 vani - Totale: 83 m² - Totale escluse aree scoperte: 81 m² - R.C. Euro 787,00

Corrispondenza catastale: Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, esite rispondenza nella distribuzione degli spazi interni, ma sono presenti le seguenti difformità: uno dei due balconi è stato verandato; un altro è stato chiuso con un cancello in ferro; non è presente un terzo balcone e nemmeno la cantina; è stato previsto un aggiornamento catastale il cui costo in via prudenziale si stima euro 400,00.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

Confini in senso orario: scala condominiale e cortile condominiale sui restanti lati.

Concessioni: Il fabbricato è stato realizzato ai sensi della Legge 14.02.63 n. 60 (Gescal) Cantiere n. 5637 prima del 1967. Sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi che in via prudenziale si stimano euro 7.000,00

Stato manutenzione: discreto.

Stato di possesso: occupato dall'esecutata che vi abita con il figlio minore.

Zona del PRG: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica l'immobile in oggetto rientra nella zona B - sottozona Ba - Edilizia d'impianto disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - l'area è sottoposta a Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39 e rientra - Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Art. 51; l'area in cui ricade l'immobile in esame è



assoggettata ai vincoli paesaggistici previsti dalla L. 1497 del 29.06.1939 della variante al PRG ed al vincolo geomorfologico quale area a instabilità bassa.

Prezzo base d'asta: euro 162.000,00

QUESITO G Valore del bene e costi

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica che si effettua in base ai parametri tecnici e cioè a metro cubo vuoto per pieno a vano e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Nella particolare zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C28 dall'OMI) e per la categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, le quotazioni sono:(Cfr. all.20)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3300	L	6,3	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	4,3	6,5	L
Autorimesse	Normale	1050	1600	L	4	6	L
Box	Normale	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	4	6	L

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (Cfr. all.20) sono le seguenti:

 Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 2.425	Valore medio Euro 3.227	Valore massimo Euro 4.029
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2.113	Valore medio Euro 2.819	Valore massimo Euro 3.525
 Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.507	Valore medio Euro 1.904	Valore massimo Euro 2.301
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 2.633	Valore medio Euro 3.509	Valore massimo Euro 4.386

Nel caso specifico degli immobili oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- *caratteristiche posizionali estrinseche* dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- *caratteristiche posizionali intrinseche* dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- *caratteristiche tecnologiche* dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- *caratteristiche produttive* dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in " Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Le quotazioni OMI per Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni economiche delle quotazioni OMI- euro 2.250,00 - e i valori massimi delle abitazioni in fascia 2° delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 3.525,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di euro 2.887,50.

Ne consegue:

Prezzo medio a mq. in euro 2.887,50; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	.. Kpe 0.33
- caratteristiche posizionali intrinseche	.. Kpi 0.22
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.22
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.10</u>
Tot.	K 0.87

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 2.887,50 \text{ €/mq} \times 87\% = \text{€ } 2.512,12$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.71,00, il valore dell'immobile risulta essere:

$$2.512,12 \text{ €/mq} \times 71,00 \text{ mq} = \text{euro } 178.360,52$$

Adeguaamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro 178.360,52
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi si stimano	euro 7.000,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Aggiornamento catastale	euro 400,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 8.918,02 -
Prezzo base d'asta	euro 161.792,50 ~ euro 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00)

In ultimo si rappresenta che come da mandato ("Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.") l'immobile, pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, è stato comunque valutato nella sua totalità.

Ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione.

La sottoscritta ha tenuto in debito conto tutto quanto osservato ed eccepito dalle parti.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 05.02.2024

L'Esperto Stimatore

Arch. Diana Caldarone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Elenco allegati:

1. Verbali d'accesso
2. Rilievi fotografici
3. Rilievi grafici
4. Atto di compravendita a firma Notar Caiazzo.
5. Atto di compravendita a firma Notar Giusti.
6. Atto di compravendita a firma Notar De Vivo.
7. Ispezione Ipotecaria sull'Immobile.
8. Ispezione ipotecaria sull'esecutata
9. Estratto di matrimonio
10. Visura catastale con planimetria
11. Estratto di mappa
12. Certificazione Ufficio Condono + Domanda di Condono
13. Certificazione Ufficio Antiabusivismo + Fascicolo contenzioso amministrativo
14. Pec inviata all'Ufficio Tecnico.
15. Certificazione Ufficio Dia-SCIA CILa
16. Pec e mail dell'amministrazione condominiale + Decreto Ingiuntivo
17. Regolamento di condominio.
18. Denuncia di Variazione presentata al NCEU
19. Pec dell'ACER
20. Banca dati quotazioni OMI + Borsino immobiliare
21. Invio della relazione alle parti.

