

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.148/2024 promossa da

Altea SpV

contro

[REDACTED]

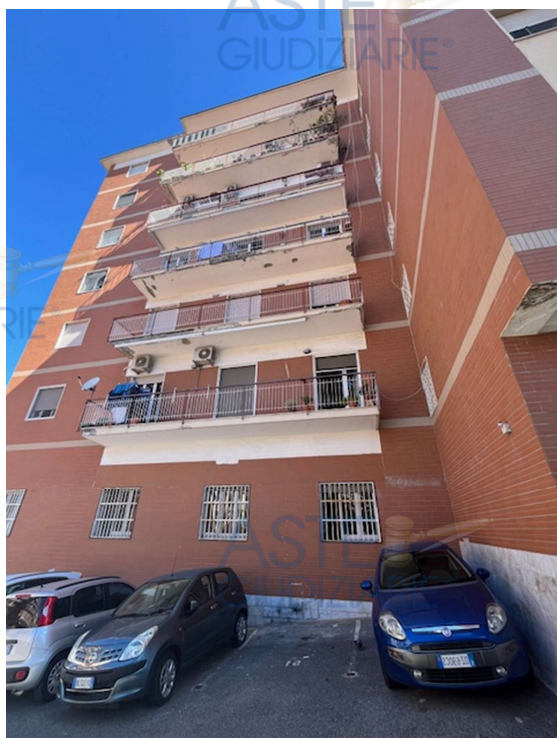
CESPITE

Quota di 1/1 di:

Immobile in Napoli

Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14

NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.la 721 sub 18



[REDACTED]

[REDACTED]

- 1. Premessa
- 2. Elenco Allegati
- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- ☐ Quesito A
- ☐ Quesito B
- ☐ Quesito C
- ☐ Quesito D
- ☐ Quesito E
- ☐ Quesito F
- ☐ Quesito G

- 4. Allegati

PREMESSA

In data 9 maggio 2024 il Giudice dell'esecuzione [REDACTED]
[REDACTED] conferiva mandato a me sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale
Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione
immobiliare n. 148/2024 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E.
rinviava le parti all'udienza del 07.10.2024.

1. . ELENCOALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni
peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione
fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante
provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato di residenza, stato civile e matrimonio
- 11) Certificazione amministratore di condominio
- 12) Certificato Agenzia delle Entrate (Locazioni)

QUESITO A

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio [REDACTED], notaio in Palermo e Termini Imerese.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile e matrimonio degli esecutati, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli e allegarli alla consulenza.

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

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 18** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati sig.ri [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni, per Atto di Compravendita per [REDACTED] in data 20.04.2006, rep. N.9331/2564, trascritto in data 26/04/2006 ai nn. 17779/7811, allegato.

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

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

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

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

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [REDACTED], notaio in Palermo e Termini Imerese, che si allega alla consulenza

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

Il lotto a vendersi sarà **unico** composto precisamente da:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14 NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.IIIa 721 sub 18

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

I dati reali non divergono da quelli indicati nei titoli e nel pignoramento;

Non esistono difformità nella sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare, del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, (ai terreni la corrispondenza è foglio 204 p.lla 721)



Mappale foglio 204 p.lla 721

- la superficie commerciale ed utile:

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 96**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 96 +mq 2,22(balconi mq 8,88 x 25%) = **mq 98**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina mq 9,68
- Salone mq 21,88

- Camera 1 mq 16,39
- Camera 2 mq 12,51
- Bagno mq 5,50
- Ingresso mq 6,15
- Corridoio mq 7,41
- Ripostiglio mq 2,46

per una superficie netta totale di: **mq 82**

- la loro tipologia e natura, reale e catastale:

Il lotto pignorato è una civile abitazione, catastalmente A/2, sita in Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14

- tutti i riferimenti catastali attuali:

Civile abitazione NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.lla 721 sub 18

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

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con corridoio vano scala condominiale e proprietà aliena
- a ovest con viale interno al parco e proprietà aliena
- a sud con viale interno parco
- a est con scale condominiali e viale interno al parco

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Trattasi di un fabbricato sito in un parco. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura e rivestimento in mattoncini.

Il fabbricato ha accesso attraverso un cortile interno di un parco con accesso diretto dalla via Girolamo Cerbone ed è in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig.ra Spessotto Rita, nata a Napoli il 17.12.1962. Si accede all'appartamento tramite scala condominiale e ascensore.



Foto 1. Esterno fabbricato



Foto 2. Esterno fabbricato vista dal cancello di ingresso



Foto 3. Scala condominiale

L'immobile pignorato sito al piano quinto, consiste in un appartamento, composto da:

- Cucina
- Salone
- Camera 1
- Camera 2
- Bagno
- Ingresso
- Corridoio
- Ripostiglio

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in granigliato di marmo
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in ceramica azzurro/bianco 20 x 20 cm
- Pareti in parte tinteggiate con pittura lavabile, in parte rivestite con parati
- Porta ingresso blindata
- Tapparelle in plastica
- Infissi interni in alluminio non a taglio termico, colore oro
- Porte interne in legno e vetro
- Riscaldamento non presente
- Scaldino per acqua idrosanitaria
- Impianto di condizionamento split salone e camera
- Presenza di mobile esterno in alluminio (non comporta cubatura)

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è discreto.

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).

Nell'Atto di Compravendita degli esecutati si dichiara che nella vendita sono connessi, diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Esiste un Regolamento di condominio, registrato alla Conservatoria di Napoli, allegato alla CTU.

All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Sono stati allegati sia documentazione fotografica che rilievo metrico dell'unità pignorata.

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.

Non sussiste il caso

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

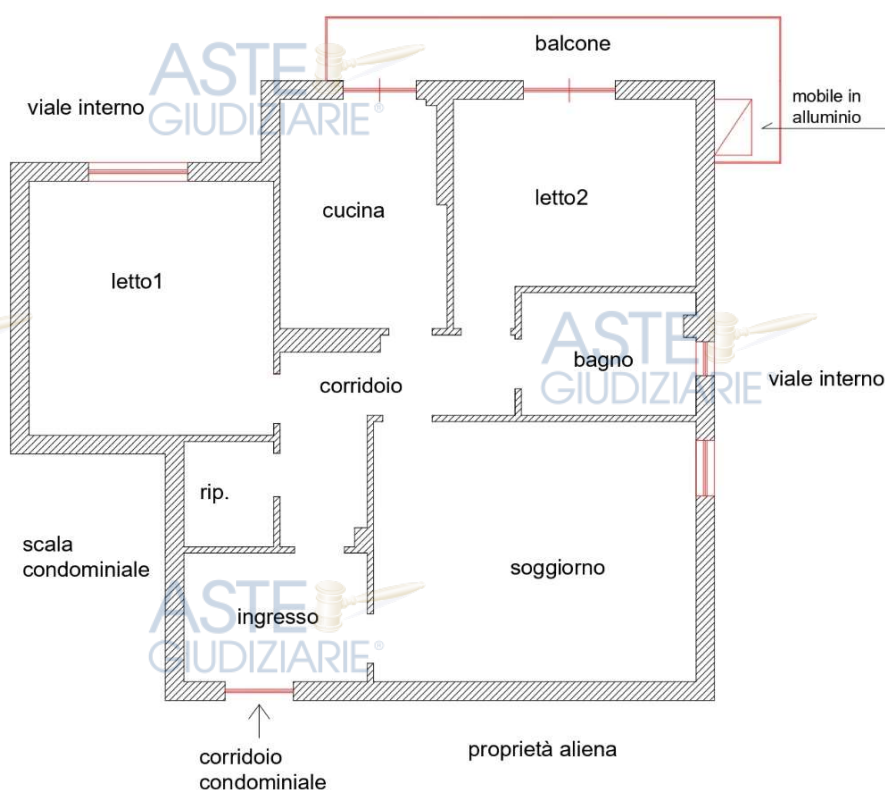
APPARTAMENTO sub 18 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Napoli
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano 5 Scala A Int. 14 Sub 18
scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4 -5. Cucina



Foto 6 -7. Ingresso



Foto 8 -9. Camera



Foto 10 -11. Salone



Foto 12 -13. Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 14 Corridoio – Foto 15. Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

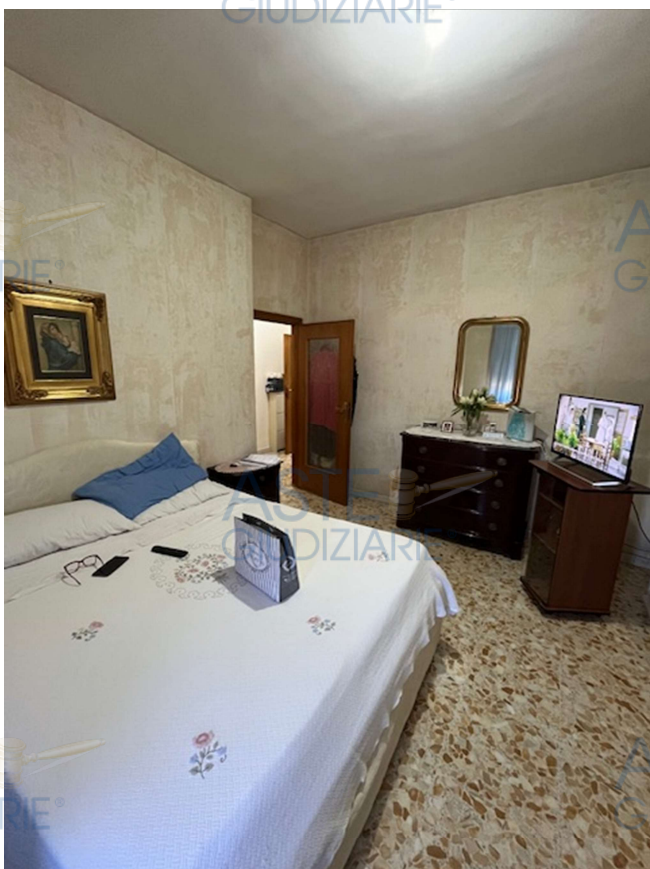


Foto 16 – Foto 17. Camera matrimoniale



Foto 18 – Foto 19. Balcone



Foto 20. Balcone con mobile in alluminio che non costituisce cubatura

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, alleggi :

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

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Abitazione di tipo civile, in Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14

NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.lla 721 sub 18

Classamento:

Rendita: Euro 681,72

Rendita: Lire 1.320.000

Zona censuaria 10A,

Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. CHI Foglio 39 Particella 721 Subalterno 18

Indirizzo: VIA GIROLAMO CERBONE n. 51 Scala A Interno 14 Piano 5

Dati di superficie: Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte b): 96 m2

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di superficie: Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/1970, prot. n. 000007980

Intestatario: dal 20/04/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(vedi all.5) La mappa catastale riporta come Foglio 204 Particella 721 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare;

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- Appartamento ubicato al Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14 NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.lla 721 sub 18

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale, l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- Appartamento ubicato al Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali. Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- Lieve diversa distribuzione spazi interni non giustificata da un titolo edilizio, ma che tuttavia non preclude l'identificazione corretta del bene pignorato.

Necessita presentare pratica Do.c.Fa. previa presentazione CILA in sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli.

-

Di seguito viene riportata planimetria catastale dell'immobile pignorato
APPARTAMENTO sub 18 – PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 13/07/1970 - Data: 28/05/2024 - n. T105576 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Live 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via G. CERBONE, 51
Ditta ROMANO DOMENICO NATO A POZZUOLI (NA) IL 3.3.1921
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - SCHEDA N° 0262252

SCALA A
PIANO 5°
INTERNO 14

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 Aprile 1939, n. 652)
COMUNE
di NAPOLI
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
G
N° 0262252

STESSA DITTA

STESSA DITTA

VIALE propr. ROMANO

VIALE propr. ROMANO

VIALE PROPRIETÀ ROMANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 7480

Compilata dal GEOMETRA
UMBERTO TURTURO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de GEOMETRI (N° 310)
della Provincia di NAPOLI
DATA 17/70
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/07/1970 - Data: 28/05/2024 - n. T105576 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

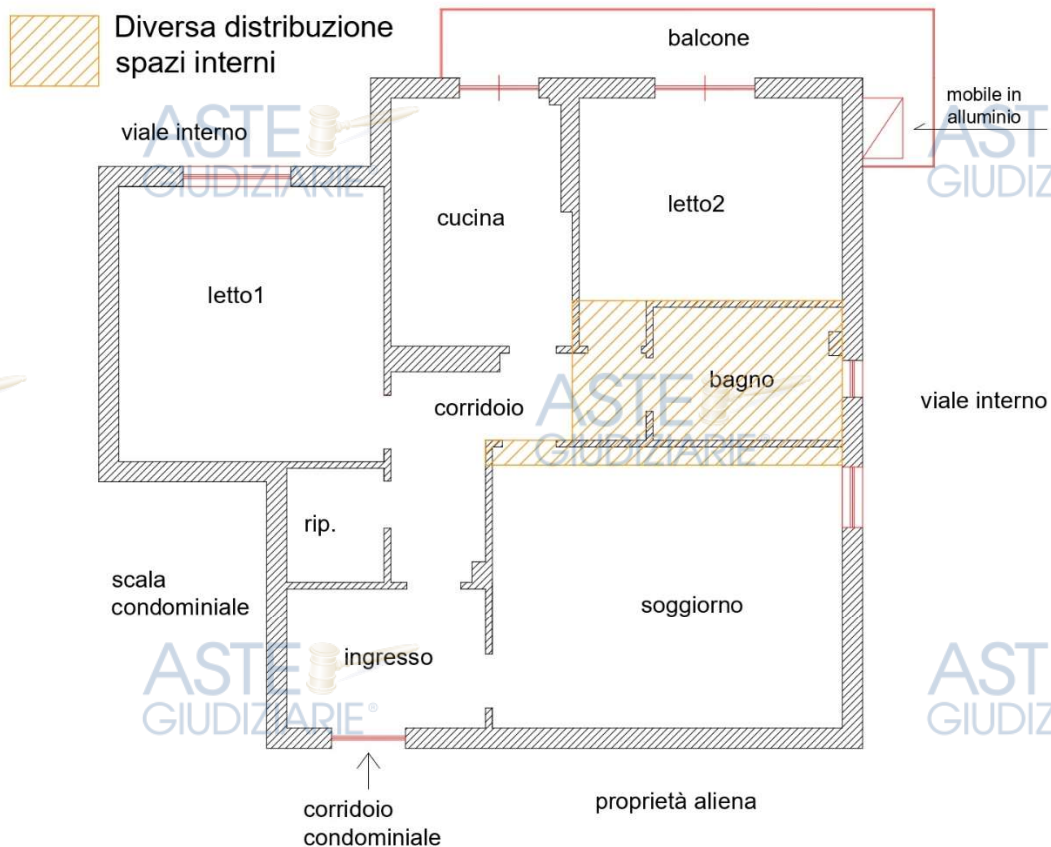
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana CHI - Foglio 39 - Particella 721 - Suballegato 18 ->
VIA GIROLAMO CERBONE n. 51 - Scala A Interno 14 Piano 5

Comune di Napoli

Difformità Catastali

Piano 5 Scala A Int. 14 Sub 18

scala 1:100



QUESITO C**Stato di possesso**

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

L'immobile è occupato [REDACTED], senza contratto di locazione. L'ultimo contratto di locazione risulta registrato il 12.07.2016 con data fine locazione il 16.11.2017, per cui non opponibile alla procedura perché anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 28.03.2024, ma decaduto.

Vi è una S E N T E N Z A nella causa iscritta al N. 34968/2016 R.Gen. tra

[REDACTED] – Convenuta, con Oggetto: Risoluzione del contratto di locazione uso abitativo per inadempimento del conduttore.

Segue a questa sentenza un RICORSO IN APPELLO ED ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA ESECUTIVA DELLA SENTENZA, con prossima udienza il giorno 11 febbraio 2025.

- 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.**

A nome della [REDACTED], esecutata e proprietaria dell'immobile pignorato, risultano registrati, relativamente alla signora [REDACTED] che detiene attualmente l'immobile, un contratto di locazione che risulta registrato il 12.07.2016 con data fine locazione il 16.11.2017 **(vedi all.12).**

- 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..**

Non sussiste il caso

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.

L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED], senza contratto di locazione. L'ultimo contratto di locazione risale registrato il 12.07.2016 con data fine locazione il 16.11.2017, per cui non opponibile alla procedura perché anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 28.03.2024, ma decaduto.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

Non sussiste il caso.

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

Tutte quelle indicate nelle ispezioni ipotecarie sia per immobile pignorato che per esecutato, effettuate dalla sottoscritta

- domande giudiziali e giudizi in corso:

Vi è un RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO GIUDICE DI PACE DI NAPOLI da parte del Condominio in Napoli alla Via Girolamo Cerbone n. 51 "Parco Romano" (C.F. 80071340634) in persona [REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED]

in solido tra di loro, dell'importo di Euro 9.914,55 oltre interessi

- 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;

Non sussiste il caso

- sequestri penali ed amministrativi:

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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.

Non sussiste il caso

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:

Tutti quelli indicati da ispezione ipotecaria, oltre oneri condominiali indicati

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.

Non sussiste il caso

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

Da certificazione inviata alla sottoscritta dall'amministratore dott. [REDACTED] si dichiara:

- L'importo insoluto degli ultimi due anni nei confronti del Condominio è pari a euro 1.792,28
- L'importo insoluto relativo all'esercizio acqua IV trimestre 2023 di euro 104,22

Totale insoluto: euro 1.896,50

QUESITO 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.

In base alla risposta dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli:

- Non risultano presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna;
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato dal 1975 alla data odierna.
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio di servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

L'immobile pignorato ricade nella zona **"nAB – Agglomerati urbani di impianto otto/novecentesco"** in base al PRG vigente del Comune di Napoli.

Lo stato dei luoghi è assentito, trattandosi di unità residenziale. L'ambito è "Variante Occidentale 6 – Mostra.

I beni pignorati non ricadono in aree demaniali;

L'area dove sono state realizzate le opere non è sottoposta ad alcun vincolo ambientale e archeologico. Le suddette unità immobiliari non sono gravate da censo, livello ed uso civico;

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;

Considerato che l'unico documento tecnico di cui si dispone è la sola planimetria catastale (datata anno 1970, presumibilmente conforme ai grafici di un'eventuale licenza edilizia rilasciata per il fabbricato) le difformità urbanistiche verranno rilevate confrontando lo stato dei luoghi con quest'ultima. **(cfr. all. 6)**

Si rileva:

- **Diversa distribuzione interna**

È possibile sanare tale difformità tramite Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001

- 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

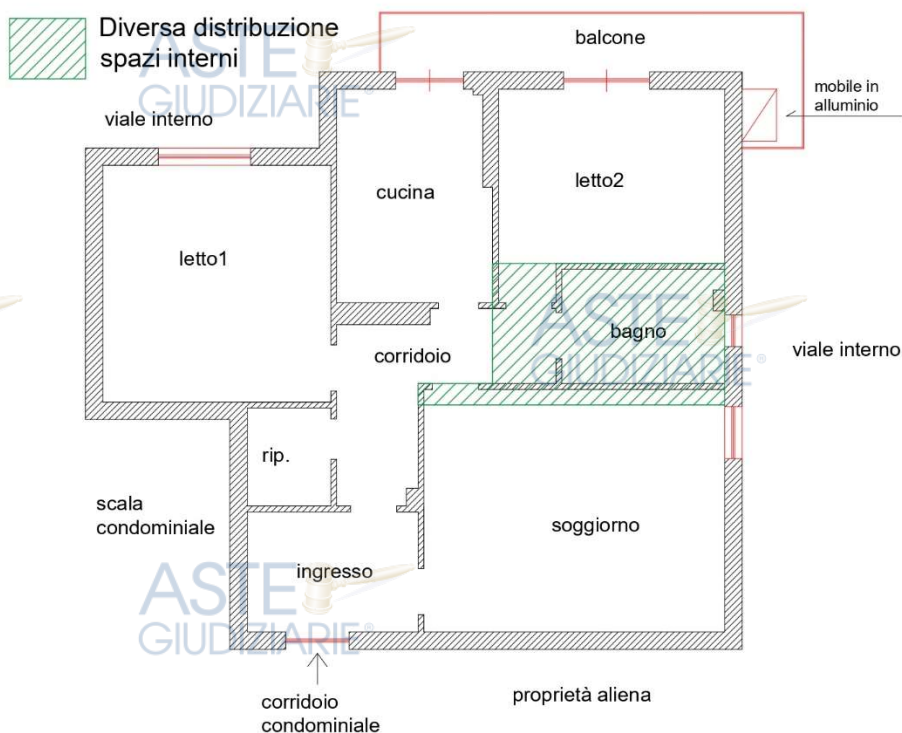
La sottoscritta stima sia per l'accertamento di difformità una **riduzione del 3%** sul valore di mercato trovato dell'immobile pignorato.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal

certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Non sussiste il caso

Comune di Napoli
Difformità Urbanistiche
Piano 5 Scala A Int. 14 Sub 18
scala 1:100



QUESITO 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.**

LOTTO UNICO:**Piena ed intera proprietà di:**

Appartamento sito in Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14
NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.lla 721 sub 18

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con corridoio vano scala condominiale e proprietà aliena
- a ovest con viale interno al parco e proprietà aliena
- a sud con viale interno parco
- a est con scale condominiali e viale interno al parco

L'immobile pignorato sito al piano quinto, consiste in un appartamento, composto da: Cucina, Salone, Camera matrimoniale, Camera, Bagno, Ingresso, Corridoio

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Non è stato possibile risalire ad un titolo edilizio con cui è stato costruito il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato. Abbiamo solo informazioni che il fabbricato è stato costruito ante 1967, così come dichiarato dai titoli di provenienza allegati alla CTU.
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio di servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.
- Secondo il PRG vigente del Comune di Napoli si evince che:

L'immobile pignorato ricade nella zona "nAB - agglomerati urbani di impianto otto/novecentesco"

PREZZO BASE ASTA del LOTTO: Euro 184.383

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.

Non sussiste il caso

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

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.

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Appartamento sito in Napoli Via Girolamo Cerbone n.51, Scala A Piano 5, int 14
NCEU Napoli Sez CHI foglio 39 p.lla 721 sub 18

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 96 + mq 2,22 (balconi mq 8,88 x 25%) = **mq 98**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (S_c)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (S_r)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})** relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state compute, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023-cfr.all.9*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA BAGNOLI			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona D29	1.850,00	2.850,00
Indagini di Mercato	Zona Via Fosso del Lupo e limitrofe	1944,00	3.047,00
<i>MEDIA</i>		1.897,00	2.948,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq		2.422,00 euro	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

2.422,00€/mq

per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.9**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - LUGLIO 2024				
APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA BAGNOLI				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €		Note
Immobiliare.it	Knight immobiliare	€	395.000,00	130 buone cond
Immobiliare.it	Veneruso immobiliare	€	210.000,00	108 buone cond
Immobiliare.it	Professione casa	€	210.000	90 buone cond.
Immobiliare.it	Tempocasa	€	320.000,0	105 buone cond.

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

S_R = 98 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 2.422 /mq. destinazione civile abitazione (**Q_r**)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = (98 \text{ mq} \times \text{euro } 2.422/\text{mq}) \times 0,90 \text{ (stato manutenz. discreto)} = \text{euro } \mathbf{213.620}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E.

Per cui avremo:

$$V_m = 213.620 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \text{euro } \mathbf{213.120}$$

Si applica una riduzione del **3 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 213.120 \text{ euro} - 6.393 \text{ euro (3\%)} = \text{euro } \mathbf{206.727}$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato paria **a € 1.856,50**.

$$V_m = 206.727 \text{ euro} - 1.896,50 = \text{euro } \mathbf{204.870}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 204.870 - \text{euro } 20.487 \text{ (10\% di)} = \text{euro } \mathbf{184.383}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): **euro 184.383**

Calvizzano NA, 18.07.2024

In fede

