

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE Civile V Bis
Giudice Esecutore Dott. Roberto Peluso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudizio N. 257/10 R.G.

Procedura di espropriazione immobiliare promosso dal
Credito Emiliano S.p.A. contro i Sigg.ri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
dott. arch. Paolo Bartoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. Paolo Bartoli – C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 5540
Via Guglielmo Melisurgo n° 4 – 80133 Napoli – tel/fax 081 5527050, cell. 335 5278713

INDICE



1. Premessa	pag. 1
2. Quesiti formulati al C.T.U.	pag. 1
3. Accessi effettuati	pag. 5
4. Risposta ai quesiti	pag. 5
5. Allegato n° 1 - Documentazione fotografica C.T.U.	
5. Allegato n° 2 - Verbali di sopralluogo	
6. Allegato n° 3 - Certificazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. del notaio Adele Malatesta Taurini e di provenienza ventennale	
7. Allegato n° 4 - Copia mutuo fondiario per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, Repertorio n. 9589 Raccolta n. 2729	
8. Allegato n° 5 - Copia dell'atto di pignoramento immobiliare del 9 febbraio 2010 e della notifica dello stesso ai debitori esecutati del 12 febbraio 2010	
9. Allegato n° 6 - Copia atto di compravendita per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, Repertorio n. 9588 Raccolta n. 2728	
10. Allegato n° 7 - Visura catastale per immobile e relativa planimetria rilasciate in data 8 luglio 2010	
11. Allegato n° 8 - Copia della pratica DOCFA istruita presso il N.C.E.U. di Napoli e planimetria aggiornata depositata in data 30.09.2010	
12. Allegato n° 9 - Richiesta inoltrata dal C.T.U presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli lo 02.08.2010 e risposta del 12.08.2010	
13. Allegato n° 10- Richiesta inoltrata dal C.T.U presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli lo 02.08.2010 e risposta del 20.09.2010	

PREMESSA

La Signoria Vostra Illustrissima, G.E. dott. Roberto Peluso, in data 08.04.2010 nominava il sottoscritto dott. arch. Paolo Bartoli, con studio in Napoli (NA) alla Via Melisurgo n° 4, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 3281 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 5540, nella procedura di stima promossa dal Credito Emiliano S.p.A. contro i Sigg.ri

e avente per oggetto il compendio pignorato e costituito dall'immobile sito al piano terra ubicato in Via Duca degli Abruzzi n° 63, erroneamente riportato presso il N.C.E.U. con tale individuazione toponomastica ma al civico 43.

QUESITI FORMULATI AL C.T.U.

All'udienza del 24 giugno 2010 il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente conferiva allo scrivente il seguente mandato :

“ L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

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 depositari, 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'articolo 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);
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, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. – **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. – **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47;
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;
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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno 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. 846c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, 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;
10. – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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 condominiale (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;
12. – **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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 una nuda proprietà);

13. – **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. – **inviare**, a mezzo posta ordinaria 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 proprio elaborato;
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;
16. – **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell' all'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;
17. – **allegare** alla 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);
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 titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. – **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
20. – **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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;
21. – **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico “.

ACCESSI EFFETTUATI

Si sono effettuati due sopralluoghi, che sono stati espletati nei seguenti giorni :

- 1° accesso il 12.07.2010, ma non è stato possibile dare corso alle operazioni peritali in quanto le chiavi in possesso della Sig.ra [redacted] non hanno consentito di aprire le due porte metalliche, una sul fronte strada ed una dal cortile interno del corpo di fabbrica, che permettono l'ingresso nel cespite in esame (Rif. Verbale di sopralluogo del 12.07.2010 allegato);
- 2° accesso il 19.07.2010, avvenuto alla presenza del custode avv. Federica Cioffi e dei due proprietari Sig.ra [redacted] ed il marito di questa Sig. [redacted]

Si è proceduto ad una verifica dello stato dei luoghi sulla scorta dei documenti catastali reperiti dal sottoscritto, e si è quindi effettuata una battuta fotografica dell'unità immobiliare ed un rilievo metrico della stessa per poter produrre planimetria del cespite oggetto del procedimento. Si sono altresì acquisiti copia dell'atto di compravendita dell'immobile e copia del mutuo fondiario (Rif. Verbale di sopralluogo del 19.07.2010 allegato).

RISPOSTA AI QUESITI

1° quesito “ – verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ... ”.

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Adele Malatesta Taurini da Pozzuoli, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale si evince l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente, senza soluzione di continuità, tra il pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente (Rif. Allegato n° 3: Certificazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. del notaio Adele Malatesta Taurini e di provenienza ventennale).

Dalla certificazione ipo-catastale si evince inoltre che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame della documentazione presente in atti, risultano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- iscrizione ipotecaria volontaria nn. 28619/11194 del 21 giugno 2006, per € 300.000,00, a favore del Credito Emiliano S.p.A. e contro i coniugi C. , a garanzia del mutuo di originari € 150.000,00 concesso dal suddetto Istituto ai Sigg.ri , giusto contratto di mutuo fondiario per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, registrato a Napoli 4^ il 20 giugno 2006 al n. 4877/1T (Rif. Allegato n° 4: Copia mutuo fondiario per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, Repertorio n. 9589 Raccolta n. 2729);
- Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 15.03.2010 ai numeri 7112 del R.G. e 4487 del R.P., gravante sull'immobile pignorato, a favore del Credito Emiliano S.p.A. e contro i debitori eseguiti (Rif. Allegato n° 5: Copia dell'atto di pignoramento immobiliare del 9 febbraio 2010 e della notifica dello stesso ai debitori eseguiti del 12 febbraio 2010).

Relativamente al titolo di provenienza del bene pignorato, nel corso del 2° accesso lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dai due proprietari copia dell'atto di compravendita del 16 giugno 2006, stipulato presso il Notar Tommaso Branno, registrato a Napoli 4^ il 20 giugno 2006 al n. 4876/1T (Rif. Allegato n° 6: Copia atto di compravendita per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, Repertorio n. 9588 Raccolta n. 2728).

Per la corretta identificazione del bene pignorato sono state reperite, ed allegate alla presente C.T.U., la visura catastale dell'immobile in esame e la relativa planimetria (Rif. Allegato n° 7: Visura catastale per immobile e relativa planimetria rilasciate in data 08.07.2010).

2° quesito “ – 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, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) “.

Il cespite di cui alla presente ricade nella Municipalità 7 del Comune di Napoli, quartiere Secondigliano, ed è ubicato alla Via Duca degli Abruzzi con accesso indipendente dal fronte strada

in corrispondenza del civico 63, e con un ulteriore accesso dal cortile interno del fabbricato con ingresso dal civico 67. Detto immobile è posto al piano terra, non è contraddistinto da alcun numero di interno né tantomeno gode di alcuna pertinenza esclusiva e confina con Via Duca degli Abruzzi, proprietà _____ o aventi causa e con il cortile interno comune del corpo di fabbrica di cui fa parte. Quest'ultimo è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra, dotato appunto di cortile condominiale con accesso diretto dalla strada; lo stesso presenta una struttura verticale in muratura di tufo ed orizzontale di più tipi, infatti proprio nel cespite in esame uno degli ambienti presenta una volta a padiglione realizzata in muratura mentre l'ambiente più piccolo presenta un solaio di copertura con travi in legno e panconcelli anch'essi lignei (n.d.r.: quelli che comunemente vengono a Napoli chiamate chiancarelle). Lo stato d'uso del fabbricato è in alcune parti mediocre ed in altre fatiscente, mentre quello del cespite in esame è fatiscente.

L'unità immobiliare pervenne a due dei debitori eseguiti, e cioè al _____ alla di lui moglie Sig.ra _____ acquisto dalla Sig.ra _____, con atto di compravendita come su detto per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006. I coniugi _____ ciascuno per ½ la proprietà del cespite in regime di comunione dei beni, così come si evince dai documenti allegati.

L'immobile pignorato, così come riportato nella visura catastale allegata, è individuato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta ai su richiamati coniugi con gli identificativi di seguito riportati e con i confini accertati in sede di sopralluogo.

Il cespite in esame presenta due accessi: uno dal fronte strada, su Via Duca degli Abruzzi in corrispondenza del civico 63, ed un secondo dal cortile interno del fabbricato in cui ricade l'unità pignorata con accesso dal portone posto al civico 67; entrambe gli accessi presentano una porta metallica a doppi battenti bugnati, e mentre quella posta sul fronte strada presenta alle spalle un secondo infisso in alluminio anodizzato anticorodal color oro (vedi foto 4 della documentazione fotografica allegata), l'accesso dal cortile è privo di alcun infisso interno (vedi foto 3). La pianta si articola in un piccolo ingresso a doppia altezza: infatti la parte di questo disimpegno più prossima al cortile esterno ha un'altezza di circa m. 5.00 all'intradosso della trave dell'orditura primaria con appunto un sovrastante solaio in legno piuttosto degradato, come si può anche evincere dalla foto 6, mentre la parte più interna ed antistante il piccolo servizio igienico è sovrastata da un piccolo soppalco in muratura privo di alcuna scala di accesso , con un'altezza libera nella parte inferiore pari a circa m. 2.85 (vedi foto 5). Il bagno presenta solamente un lavello da cucina, fornito di

gocciolatoio ed il WC con una cassetta a zaino alta, e quindi manca il tradizionale lavabo da bagno, così come non c'è né un bidet né una vasca o un piatto doccia; detto servizio (vedi foto 7 ed 8) è privo di aerazione ed illuminazione diretta, così pure come non esiste alcun estrattore come previsto per i bagni ciechi. Questo spazio è l'unico fornito di bussola, costituita da una porta a soffietto in plastica, mentre appunto nessun'altra porta separa gli altri ambienti. Il servizio igienico è parzialmente rivestito con piastrelle ceramiche di vari tipi e di formato cm. 20 x 20. Infine vi è l'ambiente più grande di forma trapezoidale, coperto da una volta a padiglione (vedi foto 10). In questo ambiente è stato realizzato un soppalco in carpenteria metallica, utilizzando scatolari di modesta sezione e lamiere su cui è stato posto in opera uno strato di autolivellante (vedi foto 10, 11 e 12); a detto soppalco si accede a mezzo di una scala metallica leggera che certo non si può definire un collegamento agevole, stabile e definitivo (vedi foto 9). Lo stato d'uso dell'immobile è scadente, con intonaci e pitture degradati, come già detto mancano gli infissi interni ed uno di quelli esterni retrostante una delle due porte metalliche bugnate. Anche per quanto riguarda gli impianti la situazione è estremamente scadente: l'unica presenza di impianto è costituita dal contatore dell'ENEL che si può vedere dalla foto 3!

L'unità pignorata presenta una superficie utile al piano terra pari a mq. 42.00 mentre la superficie del soppalco sovrapposto all'ingresso è pari a mq. 8.00 e quella del soppalco del vano trapezoidale è pari a mq. 14.00; l'altezza è variabile con due valori, come anzidetto, per l'ingresso dal lato del cortile di m. 5.00 e di m. 2.85 al di sotto del solaio in muratura; invece l'ambiente più grande presenta un'altezza di m. 5.20 in chiave di volta ed una di m. 2.90 all'imposta della stessa.

Il cespite è riportato presso il N.C.E.U. di Napoli alla Via Duca degli Abruzzi n° 43, piano terra, sez. SEC, foglio 4, particella 150, sub 102, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 162,68; gli intestatari sono

proprietari ciascuno in misura del 50%, in regime di comunione dei beni.

L'immobile confina a nord-est con Via Duca degli Abruzzi, a sud-ovest con il cortile interno del corpo di fabbrica, ed a nord-ovest ed a sud-est con proprietà aliena: o aventi causa.

3° quesito " – *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ...* ".

La descrizione dell'alloggio contenuta nel pignoramento (n.d.r.: l'indirizzo e gli identificativi catastali) è conforme a quella esaminata.

4° quesito “ – 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ”.

Al bene pignorato, anche se regolarmente censito presso il N.C.E.U. della città di Napoli, non era associata una planimetria fedele allo stato dei luoghi, e quindi in ottemperanza al mandato conferito e su espressa autorizzazione del G.E. si è provveduto alla presentazione di idonea planimetria aggiornata alla data dell'ultimo accesso, correggendo altresì anche il numero civico che, così come evidenziato su tutti gli atti, era erroneamente indicato come 43 invece del reale 63, come si può pure evincere dalla fotografia allegata e relativa all'accesso appunto da Via Duca degli Abruzzi (Rif. Allegato n° 8: Copia della pratica DOCFA istruita presso il N.C.E.U. di Napoli e relativa planimetria aggiornata depositata in data 30.09.2010).

5° quesito “ – indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ”.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico nella “ Variante al Piano Regolatore Generale, centro storico, zona orientale, zona occidentale “ come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n° 35 del 19 febbraio 2001, nella TAV. 5 – Zonizzazione il fabbricato sito in Secondigliano con accesso da Via Duca degli Abruzzi n° 67, in cui ricade il cespite in esame, è classificato in “ Zona A – insediamenti di interesse storico “ ed ancora nella Tav. 7 – Centro storico – classificazione tipologica, Foglio n° 7I, più precisamente il suddetto corpo di fabbrica è così definito: “ Unità edilizia di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte “.

Questa tipologia edilizia nella “ Variante al Piano Regolatore Generale, centro storico, zona orientale, zona occidentale “, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323 dell'11 giugno 2004 è disciplinata e normata dagli articoli 26 e 64 delle “ Norme di Attuazione – testo coordinato “. Nella parte I di dette norme, Disciplina generale, l'art. 26 definisce la Zona A - Insediamenti di interesse storico recitando testualmente “ 1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. 2. Gli interventi previsti nella zona A – centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione “.

Nella parte II delle presenti norme di attuazione infatti l'art. 64 al capo I stabilisce: " *Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:*

- *l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno ad uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;*
- *l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti ".*

Ed ancora al punto d) del capo 8 sempre dell'art. 64, in merito alle trasformazioni fisiche ammissibili nei cespiti quale quello in esame si chiarisce: " (n.d.r.: è ammissibile) *l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che ne distanzino di almeno m. 1.50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa ".*

Al capo 9 si richiama che: " *Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti ".*

Ancora al capo 10 vengono dettagliate le utilizzazioni compatibili per un cespite quale quello oggetto della presente C.T.U. e più precisamente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: " *abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra ed ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici servizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguirne la funzionalità non*

comportino l'espianto di alberi di alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile ".

6° quesito " – indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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... ".

Le ricerche per il reperimento del titolo abilitativi inerente la costruzione del bene oggetto della presente, effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non hanno portato alcun risultato. È verosimile far risalire l'edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ad un'epoca remota (n.d.r.: anche alla luce di quanto riportato sulle tavole della classificazione tipologica della Sezione Urbanistica del Comune di Napoli), certamente prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e quindi considerare l'alloggio legittimo dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha provveduto a verificare se per l'immobile pignorato presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli esistesse o meno alcuna istanza di condono (Rif. Allegato n° 9: Richiesta inoltrata dal C.T.U presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli dello 02.08.2010 e risposta del 12.08.2010), così come analogamente ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Antiabusivismo dello stesso Comune se esistessero procedimenti amministrativi in merito (Rif. Allegato n° 10: Richiesta inoltrata dal C.T.U presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli dello 02.08.2010 e risposta del 20.09.2010). In entrambe i casi la risposta è stata negativa. Così pure agli atti degli uffici dell'edilizia privata non risulta che sia mai stato chiesto, e quindi rilasciato, il permesso di abitabilità.

Nel corso del 2° accesso è stata rilevata la presenza di opere edilizie estranee alla conformazione planimetrica originaria che si può esaminare dalla planimetria catastale, e con questo lo scrivente intende riferirsi all'assenza sui luoghi di causa della scala a chiocciola che consentiva l'accesso al soppalco dell'ingresso, anche se il sottoscritto ritiene che si tratti di un errore grafico in quanto se fosse veramente esistita questa scala doveva conseguentemente esistere un varco nella parete che separa l'ambiente trapezoidale dal retrostante soppalco che sovrasta il

servizio igienico, ed invece allo stato non si nota alcuna traccia di eventuale varco compagnato; e così pure per quanto riguarda la cella muraria più piccola e cioè quella rettangolare con accesso dal cortile interno, parte della superficie della suddetta cella risulta estranea al cespite in esame e presumo accorpata all'unità adiacente la cui finestra sul cortile è posta ad angolo con uno degli accessi del cespite pignorato; ma soprattutto quando parlo di opere edilizie estranee intendo riferirmi al soppalco realizzato in corrispondenza del vano trapezoidale. Di questo soppalco non vi è traccia nella documentazione catastale e d'altro canto lo stato in cui si presenta lo stesso fa ritenere che questo manufatto non sia ancora stato ultimato; e pertanto, a modesto parere dello scrivente il succitato soppalco che ha interessato il cespite in esame, una volta accertate le caratteristiche qualitative e di resistenza ai carichi, di cui il sottoscritto nutre forti perplessità, in caso di risultati soddisfacenti dovrebbe essere oggetto dell'istruzione di una D.I.A. in sanatoria, e così pure si dovrebbe prevedere la realizzazione di una scala di accesso con caratteristiche più definitive e non da opera provvisoria quale è allo stato.

7° quesito “ – dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione... ”.

L'unità immobiliare pignorata costituisce un'unica abitazione e di superficie complessiva di piccolo taglio, pertanto sia le caratteristiche dimensionali che il fatto che il lotto unico potrà avere più facilità di successo, conseguendo occasioni di vendita più vantaggiose, ha fatto optare lo scrivente per il lotto unico.

8° quesito “ – dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti... ”.

L'immobile è stato pignorato per intero, e costituisce un cespite autonomamente utilizzabile, e quindi a modesto parere del sottoscritto C.T.U. non divisibile.

9° quesito “ – 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza... ”.

L'immobile attualmente è libero e per affermazione degli stessi debitori esecutati, in occasione del 2° accesso, non è stato mai abitato. D'altro canto dalla constatazione dello stato d'uso del cespite e delle condizioni di degrado dell'unico servizio igienico presente è facile dedurre che l'unità immobiliare in questione non è stata mai utilizzata.

Per quanto riguarda il titolo legittimante il possesso del cespite si rimanda all'atto di compravendita del 16 giugno 2006, stipulato presso il Notar Tommaso Branno, registrato a Napoli 4^ il 20 giugno 2006 al n. 4876/IT (Rif. Allegato n° 6: Copia atto di compravendita per Notar Tommaso Branno del 16 giugno 2006, Repertorio n. 9588 Raccolta n. 2728).

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

La casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva di cui alla presente C.T.U.

11° quesito “ – 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 condominiale (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 “.

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

Per quanto attiene all'aspetto di eventuali pendenze di carattere condominiale, per affermazione esplicita dei debitori esecutati, e più precisamente per ben due volte da parte della occasione del 2° accesso che successivamente per contatto diretto, non è stato costituito il Condominio anche se il numero dei cespiti costituenti il corpo di fabbrica lo imporrebbe, né tantomeno i coniugi mai stati sollecitati da alcuno in tutti questi anni per il pagamento di alcuna quota, pertanto sulla scorta di queste dichiarazioni lo scrivente può affermare che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Dalle ricerche effettuate non è risultata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici relativamente all'immobile pignorato.

ubicazione, lo scrivente ritiene che sia corretto attestarsi sul limite inferiore dell'intervallo di variabilità contemplato per gli immobili a destinazione commerciale, e quindi gli € 9,27/mq.

In tal modo considerando che la superficie netta residenziale al piano terra è pari a mq. 42.00 e che quella dei soppalchi ammonta a mq. 22.00 e quindi per quanto su detto se ne ricava una superficie di stima pari a mq. 5.50, ne deriva che la superficie totale da considerare è pari a mq. 47.50, da cui:

$\text{mq. } 47.50 \times \text{€}/\text{mq. } 9,27 = \text{€ } 440,00 \text{ circa mensili}$
per cui il canone lordo su base annua da considerare ai fini della stima è di € 5.280,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio (n.d.r.: che lo scrivente deve ritenere debba esistere per forza essendo maggiore di nove il numero dei cespiti che ricadono nel fabbricato), detrazioni ordinarie per sfiti, imposte comunali e quant'altro, mediamente si aggirano intorno al 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 3.960,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$\text{€ } 3.960,00 / 0.03 = \text{€ } \underline{\underline{132.000,00}}$$

2. – **stima sintetica in riferimento al valore di mercato:** per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra gli € 2231,00 ed i 4365,00 per metro quadrato di superficie convenzionale lorda, dove la superficie convenzionale è data appunto dalla superficie utile + 25% di quella degli accessori pertinenziali, e che a parere dello scrivente è corretto per il caso di specie considerare una maggiorazione del 13% della superficie convenzionale netta per ottenere quella lorda, e considerando ancora che le oscillazioni nell'ambito del range di variabilità sono dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato quindi

l'incidenza di dette variabili, si può affermare a modesto parere dello scrivente che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 2.900,00/mq. di superficie convenzionale, per cui il valore di mercato risulta essere:

superficie convenzionale circa mq. 53.50 x €/mq. 2.900,00 = € 155.150,00

Quindi, concludendo, il prezzo minimo di vendita del cespite in esame, di proprietà dei
, sito nel Comune di Napoli, quartiere
Secondigliano, ubicato al civ. 63 della Via Duca degli Abruzzi, al piano terra, e con accesso anche
dal cortile interno del fabbricato con accesso dal civ. 67, oggetto dell'espropriazione immobiliare
N. 257/10 R.G. promossa dal Credito Emiliano S.p.A. è pari pertanto in cifra tonda a circa
€ 143.500,00 (dico Euro centoquarantatremilamila e cinquecento/00), valore medio
arrotondato tra la stima analitica e quella di confronto con beni simili.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il
sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi
chiarimento fosse necessario.

In fede, il C.T.U.

dott. arch. Paolo Bartoli



Napoli, 01 ottobre 2010