

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. 596/2012



Ill.mo Signor Giudice Dott. Mario Ciccarelli

Tribunale di Napoli – 5ª Sezione Civile

ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. 596/2012

CONTRO

Ill.mo Signor Giudice Dott. MARIO CICCARELLI

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile

ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA



➤ **INDICE**

1) Indice	pag 2
2) Elenco Allegati	pag 2
3) Premessa	pag 3
4) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag 13
5) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag 14
6) Conclusioni	pag 42

➤ **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1	Estratti di mappa, visura storica planimetria catastale
Allegato 2	Certificazione notarile agli atti e nuove visure ipotecarie
Allegato 3	Documentazione notarile – Atto di provenienza e precedenti
Allegato 4	Documentazione registro immobiliari atti privati
Allegato 5	Richiesta ufficio condono e loro risposta
Allegato 6	Richiesta ufficio Tecnico comunale loro risposta - Zonizzazione PRG, Vincoli, Norme tecniche d'attuazione
Allegato 7	Verbale d'accesso
Allegato 8	Planimetrie
Allegato 9	Fotografie
Allegato 10	Certificato Matrimonio e Residenza
Allegato 11	Documentazione non sussistenza di censo livello usi civici e documentazione in cui si attesta che i beni non sono su suoli demaniali
Allegato 12	Indagine toponomastica
Allegato 13	Tabelle mercuriali OMI
Allegato 14	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione



➤ **PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 23/10/2024 comunicatami dalla cancelleria in data 24/10/2024, la S.V.I. **nominava** me sottoscritta Arch. Marina Lala, nata a Napoli il 26/07/1974 e ivi residente, con studio alla via Canzanella Vecchia № 44 – 80125 Napoli – Tel. 081/5935779, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al № 7017, **Esperto Stimatore nel procedimento di Espropriazione immobiliare** iscritto al numero RGE 596/2012 [REDACTED] contro [REDACTED]

Conferendomi l'incarico di:

-A-

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

- 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.**
- 2) **Acquisisca** copia del titolo di 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).
- 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 giurid-



ca.

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

-B-

Identificazione e descrizione attuali dei beni

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

- La tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso
(appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

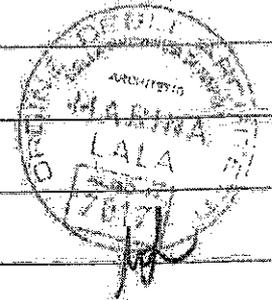
- I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via numero civico, scala,
piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemen-
te indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione
ipocatastale agli atti ex art 567 c.p.c., le mutazioni intervenute previo inda-
gine toponomastica;

- La superficie commerciale 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 alleggi planimetria dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

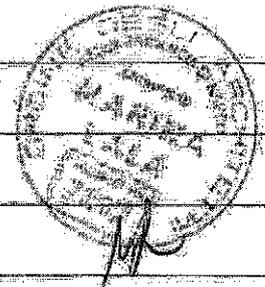
3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione 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 progressa 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. 567 cpc;
- I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleggi:



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

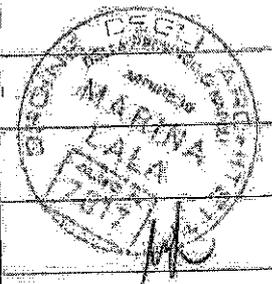
- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine 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.7, conv. In L. 30 luglio 2010, n 122 ed i relativi costi presuntivi.**

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) **Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente 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.

4) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

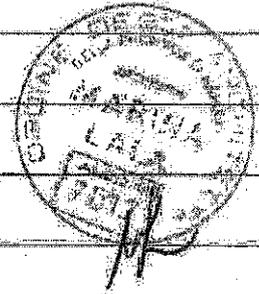
-D-

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 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 o 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 e 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.

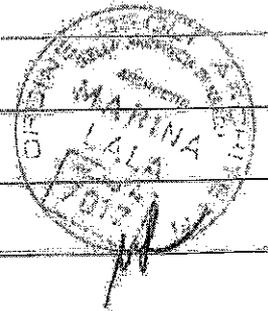
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione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

specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.



E**Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter 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 abitativo assentito e con quella censita al catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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 art. 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 120 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, indi-

cando in questo ultimo caso se sussistano 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 norma-

tiva 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 cor-

risposte 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 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

sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per

l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravamen-

te compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:



verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalando 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 su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modifiche ed integrazioni 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.

-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 esso sia 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.

ASTE - G -
GIUDIZIARIE®

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale 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 di 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 insolite.

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.

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza al **12 Marzo 2024**, ora di rito la S.V.I. ha fissato il termine del **12 Gennaio 2024** per la trasmissione della relazione Tecnica alle parti, il termine del **27 Gennaio 2024** per la trasmissione all'esperto di eventuali note di parte o del custode, ed infine il termine del **12 Febbraio 2024** per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo di eventuali note.

➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, la necessaria documentazione catastale, dopo aver consultato la documentazione dei registri immobiliari agli atti ed effettuate nuove visure autorizzate, analizzato la documentazione dei registri dello stato civile agli atti e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, ho analizzato tutta la restante documentazione e richiesto ai competenti uffici, la documentazione necessaria per il corretto svolgimento delle operazioni di consulenza.

Il pignoramento coinvolge un unico immobile sito nel comune di Napoli (Na), alla via "Francesco Saverio Gargiulo n° 14"- il tutto meglio identificati al NCEU del comune di Napoli alla **SEZ POR al Foglio 1 Part 96 sub 6**.

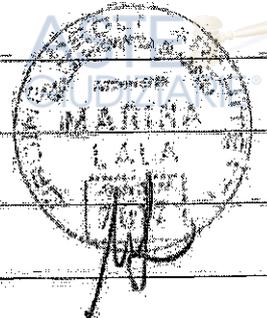
L'appartamento pignorato per intero, è di esclusiva proprietà della [REDACTED] nata a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] coniugata dal 20/09/2001 al 10/05/2021 in regime di separazione legale dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED]. In data 10/05/2021 con provve-



dimento n°273/2021 del Tribunale di Napoli è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**-A-****Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) **Verifici**, 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.**
- 2) Acquisisca copia del titolo di 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).
- 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 tra-

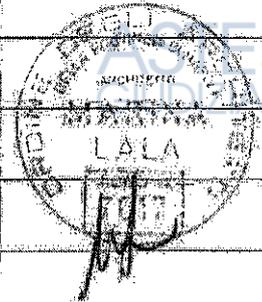


scrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

1 - Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale, a verificare la documentazione dei registri immobiliari, dopo aver ottenuto copia del titolo d'acquisto in favore del debitore, dopo aver analizzato quanto riportato nella certificazione notarile (sostitutiva del certificato IPO- Catastale) agli atti, redatta in data 28/06/2012 dal notaio Francesco Rogine del distretto di Torre Annunziata e acquisito su autorizzazione del GE nuove ispezioni, ipotecarie aggiornate, ho potuto riscontrare la completezza della documentazione. Rispetto alla certificazione notarile del 2012 le nuove ispezioni ipotecarie non hanno evidenziato nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

2 - Non ritrovandolo tra la documentazione agli atti, ho acquisito copia dell'atto di Vendita del notaio Giulio Bonadies, datato 10/02/2010 Rep. 24567 Racc. 5463, con cui la [REDACTED] nata a [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, ora oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare (vedi allegato 3).

"Nell'atto del Notaio Giulio Bonadies del 10/02/2010 si riporta che l'immobile sito al primo piano dell'edificio posto in Napoli alla via Francesco Saverio Gargiulo n°14 (già vicolo Il Foglio a Santa Chiara) confina con detta via, cassa scale e fabbricato di via S. Giovanni Maggiore Pignatelli n°29. Sempre nell'atto del Notaio Bonadies si riporta che quando venduto fa parte di fabbricato realizzato in data anteriore al 1 Settembre 1967, in assenza di modifiche successive necessitanti sanatoria o concessione (vedi allegato 3)."



I dati dell'immobile, sito nel comune di Napoli, al via Francesco Saverio Gargiulo,

sono riportati al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. POR al Foglio 1 Particella

96 sub 6 (vedi allegato 1) e risultano così indicati nella documentazione agli atti.

3 - La [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale

[REDACTED] è stata coniugata dal 20/09/2001 al 10/05/2021 in regime di

separazione legale dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

In data 10/05/2021 con provvedimento n° 273/2021 del Tribunale di Napoli è stata

omologata la separazione consensuale fra i coniugi (vedi allegato 10).

4 - Sulla base dei documenti agli atti consultati (certificazione notarile agli atti e nuove

ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dall'esperto stimatore - sull'immobile pigno-

rato risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 2 certificazione

Notarile e nuove ispezioni ipotecarie):

- In data 18/02/2010 **ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garan-

zia di mutuo - L'iscrizione del 18/02/2010 presso la conservatoria di Napoli 1

è individuata ai numeri Registro Particolare 1110 Registro Generale 4549 ed

è a favore della [REDACTED] A contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 19/06/2012 **Pignoramento Immobiliare**, l'immobile oggetto del pre-

sente procedimento viene sottoposto a Pignoramento per la quota di un inte-

ro. La trascrizione è individuata ai numeri Registro Particolare 12146 Regi-

stro Generale 16296 ed è a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]



-B-

Identificazione e descrizione attuali dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- La 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 previo indagine toponomastica;
 - La superficie commerciale 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 alleghi 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 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 DPR 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 progressa dei beni

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

l) dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.c.

l) 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;

l) dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

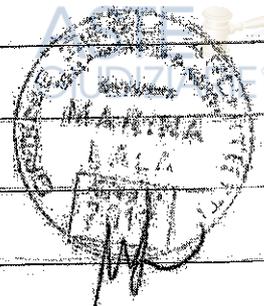
l) dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleghi:

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

2) **Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Indica, 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. 7, 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 erano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi 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.

Identificazione e descrizione attuali dei beni

1) L'accesso all'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 06/12/2021 ore 10.00 congiuntamente con il custode nominato (vedi allegato 7 verbale accesso).

Al sopralluogo, a darci accesso all'immobile è stata la stessa [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] su richiesta la [REDACTED] non ci ha fornito i

dati dell'amministratore del condominio in cui è collocato l'immobile, riservandosi

di comunicarcelo successivamente, ci ha riferito che l'amministratore è in comune

con il fabbricato alle spalle di via S. Giovanni Maggiore Pignatelli ma non sa il civico,

terminato l'accesso abbiamo chiesto ai civici 25 27 e 29 di via S. Giovanni

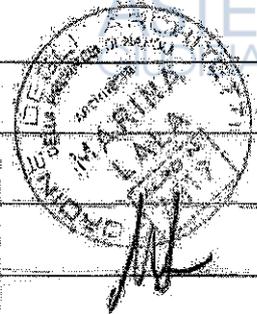
Maggiore Pignatelli il contatto dell'amministratore ottenendo solo il contattato

dell'amministratore del civico 29 di via san Giovanni Maggiore Pignatelli, studio:

Lotti amministrazione, che ha riferito telefonicamente di non essere

l'amministratore di via Francesco Saverio Gargiulo, 14, la [REDACTED] non ci ha

poi più fornito i dati dell'amministratore. (vedi allegato 7)



L'appartamento è nel comune di Napoli alla via Francesco Saverio Gargiulo n°14,

scala unica piano ammezzato corrispondente al 1° piano catastale, l'altezza utile

interna è di appena 2,40 m la superficie netta è pari a 58,50 m² mentre la superficie commerciale è pari a 86,50 m².

Nel corso del sopralluogo, ho proceduto a verificare la corrispondenza con i dati catastali e quindi a eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico

dell'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare.

L'unità immobiliare è un appartamento sito al piano rialzato (1° catastale)

di in un'antico edificio per civile abitazione posto in zona A – Centro Storico

- del vigente Piano Regolatore Generale, con struttura portante in muratura e copertura piana, disciplinata dall'art 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico. La particella 84 in cui è l'immobile pignorato è **classificata**

come unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione

a blocco – art 69. L'edificio ricade nel perimetro delle aree di interesse archeologico in un area geomorfologicamente classificata come stabile. L'edificio non

ricade nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004.

L'appartamento pignorato è meglio identificato al **NCEU** (nuovo Catasto Edilizio

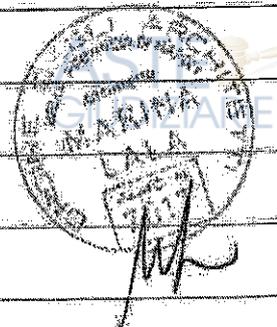
Urbano) del comune di **Napoli** alla Sez **POR** Foglio **1** Particella **96** sub **6** corrispondente al **CT** (Catasto Terreni) del comune di **Napoli** è al Foglio **138** particella **63**

Dall'analisi della documentazione agli atti, incrociando le planimetrie catastali e

i mappali catastali, con quanto riportato negli atti notarili e quanto verificato in

corso di sopralluogo ho notato **che la descrizione dei confini**

(dell'appartamento oggetto di pignoramento) **correttamente riportati negli atti**



non coincidevano con quanto risultante dai mappali catastali. Si riscontrano delle discrepanze tra la reale posizione dell'appartamento perfettamente coincidente con quanto riportato negli atti notarili e quanto diversamente riportato nel mappale catastale.

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile pignorato è erroneamente accatastato al NCEU del comune di Napoli sulla Part 96 invece che sulla corretta Part 84 (vedi allegato 1).

Per completezza si specifica che:

- La particella 96 del foglio 1 sez POR del catasto Fabbricati corrisponde alla particella 63 del foglio 138 del Catasto Terreni (vedi allegato 1)
- La particella 84 del foglio 1 sez POR del catasto Fabbricati corrisponde alla particella 68 del foglio 138 del Catasto Terreni (vedi allegato 1)

La particella 63 ha accesso da Vico Il Foglie a Santa Chiara, la Particella 84 ha accesso da via Francesco Saverio Gargiulo e come riportato in tutti gli atti notarili confina con il fabbricato di via San Giovanni Maggiore Pignatelli.

Nei vari atti notarili che si susseguono nel tempo, tra cui quello in capo al debitore [REDACTED] redatto in data 10/02/2010 dal notaio Giulio Bonadies si riporta che l'appartamento sito in via Francesco Saverio Gargiulo n°14 (gia vico Il Foglie a Santa Chiara) confina con la stessa via Francesco Saverio Gargiulo, cassa scale e Fabbricato di via San Giovanni Maggiore Pignatelli n°29

questa indicazione dell'atto notarile rende l'immobile perfettamente individuabile infatti se da una parte l'indagine toponomastica conferma che via Francesco Saverio Gargiulo non era prima denominata Vico Il Foglie a Santa Chiara, (vico Il foglie a Santa Chiara è in zona ma spostato) dall'altra l'indicazione dei confini ci



riporti perfettamente all'immobile pignorato che per errore risulta accatastato al

NCEU del comune di Napoli sulla Part 96 invece che sulla corretta Part 84.

Dall'indagine toponomastica si deduce che Via Francesco Saverio Gargiu-

lo n°14 era prima denominata Vico I foglie a Santa Chiara (vedi allegato 12)

In fase di accesso è emerso che

L'edificio in cui è l'immobile pignorato è tutto piuttosto malandato. Nell'androne d'ingresso e sulle scale, troviamo rivestimenti fatti con materiali di fortuna, sui gradini piuttosto alti e irregolari, pavimentati in maniera varia, bisogna fare attenzione a non cadere anche perchè le scale sono molto buie anche nelle ore diurne (vedi foto allegato 9).

L'appartamento, composto da due vani e accessori contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale è frazionato in due unità immobiliari distin-

te, entrambe con accesso da un'area oggi inclusa nel pianerottolo, ma che la planime-

tria catastale riporta come ingresso dell'appartamento. Le due unità immobiliari sono

composte la prima da una stanza più piccola con annesso wc e un piccolo balcone

che dà su via Francesco Saverio Gargiulo. La seconda è una stanza ben più grande

con annessa cucina e bagnetto. Cucina e camera hanno entrambe affaccio verso

l'esterno su un balcone oggetto di condono edilizio per ampliamento che dà su via

Francesco Saverio Gargiulo (vedi allegato 1 e 8).

L'esperto fa rilevare che sicuramente l'immobile pignorato era suddiviso in due

unità con ingresso indipendente almeno già dal 1994 infatti sia nell'atto del

31/10/1994 Notaio Gennaro Incoronato Rep. 58328 Racc. 11954 sia nell'atto del

06/04/2000 del Notaio Alberto Colesanti Rep. 152059 Racc. 8799 si specifica che

le due parti dell'immobile in oggetto sono concesse in locazione a persone diverse



(vedi allegato 3).

L'intero appartamento è in carente stato manutentivo

In entrambe le aree in cui è suddiviso le finiture sono di scarsa qualità, la pavimentazione è lesionata, manca il riscaldamento, manca il collegamento al gas cittadino, l'acqua calda è assicurata da boiler elettrici, l'impianto elettrico non a norma è ovviamente privo delle opportune certificazioni di conformità. Gli infissi, non a taglio termico, sono in alluminio preverniciato bianco a taglio freddo, ovviamente non sono dotati di vetri basso emissivi per il risparmio energetico.

Non si rileva nel titolo di provenienza la presenza di pertinenze e accessori, parti comuni sono da considerare sono l'androne le scale, non essendoci amministratore noto non si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio.

Trattandosi di immobili non si allega certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione progressa dei beni

1) Dalle verifiche effettuate non si riscontra che i beni pignorati siano mai stati individuati da differenti identificativi catastali.

I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i precedenti risultanti dalle note di trascrizione allegate alla certificazione notarile coincidono con la descrizione dei beni pignorati, riportata in tutta la documentazione agli atti.

I dati reali dell'unità immobiliare non coincidono con quanto riportato nelle visure catastali, nel titolo di provenienza e con quanto di conseguenza indicato nella allegata certificazione notarile e nell'atto di pignoramento immobiliare. L'unità immobiliare pignorata oggi meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla Sez POR- Foglio 1 – Particella 96 – sub 6 dalle verifiche effettuate è



emerso che l'immobile pignorato è erroneamente accatastato sulla Part 96

invece che sulla corretta Part 84

La **distribuzione** degli ambienti interni dell'immobile così come rilevato in fase di accesso si differenzia dalla planimetria catastale datata 29/03/1995 (vedi allegato

8). **L'appartamento, composto da due vani e accessori contrariamente a**

quanto riportato nella planimetria catastale è frazionato in due unità immo-

biliari distinte, entrambe con accesso da un'area oggi inclusa nel pianerottolo,

ma che la **planimetria catastale** riporta come ingresso dell'appartamento. Il fra-

zionamento è abusivo e non assentibile.

Al tempo della trascrizione del pignoramento il bene era individuato dagli stessi

dati catastali odierni; nel tempo si segnalano modifiche urbanistiche del bene, in

data **30/03/1995 è stata presentata istanza di condono edilizio** dagli allora

proprietari dell'appartamento [redacted] e [redacted] a proto-

collata presso i competenti uffici del comune di Napoli in data 30/03/1995 prot.

8340 per richiedere la sanatoria dell'ampliamento del balcone a oggi ancora in

itinere , i dati catastali sono rimasti invariati, l'edificio in cui è l'immobile pignorato

non è correttamente indicato nel mappale catastale in quanto l'appartamento è

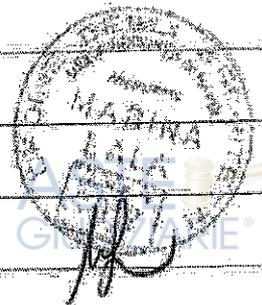
erroneamente accatastato sulla Part 96 invece che sulla **corretta Part 84** (ve-

di allegati 1 /3/12 catastali, atti notarili e indagine toponomastica)

-C-

Stato di possesso

- 1) **Accerti se l'immobile è libero o occupato**. In tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa



anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verificati 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.

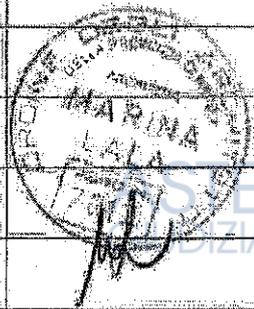
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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.

1) Da quanto dichiarato e come riscontrato in fase di accesso l'immobile oggi oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è utilizzato come abitazione dalla signora Scala Loredana e dalla figlia (vedi allegato 7 verbale d'accesso).

2) Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati, a nome della [REDACTED] nata a [REDACTED] risulta registrato un contratto di locazione presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Avellino, il contratto stipulato in data 04/11/2001 non è stato rinnovato ed è scaduto nel 2005 (vedi allegato 4).

3) Dalle verifiche e dai calcoli effettuati in base a quanto riportato nelle tabelle mercantili per la zona in esame (vedi allegato 13) si stima che un giusto canone di locazione per l'unità immobiliare sub 6 oggetto del procedimento di espro-



priazione immobiliare e pari a 600,00€ mensili , pari a 7.200,00 € annui.

L'immobile in oggetto non risulta occupato dal coniuge separato o ex coniu-

ge del debitore esecutato ne da terzi senza titolo

-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 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 o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.

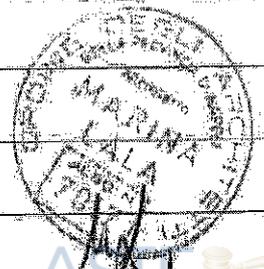
Domande giudiziali e giudizi in corso.

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 e amministrativi.

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

altri 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 specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.

1) Dalle verifiche effettuate esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e la documentazione reperita sull'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare:

- Non si rileva l'esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi
- Non si rileva l'esistenza di un diritto di servitù attive o passive sull'immobile.
- Non si rileva l'esistenza di domande giudiziali e giudizi in corso
- La zona su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione

immobiliare ricade in zona A del vigente piano regolatore, l'edificio in cui è l'immobile oggetto del presente procedimento è classificato come unità edi-



Unita edilizia di base preottocentesca originaria o di ristruttura-

zione a blocco art 69, gli interventi possibili in questo tipo di edificio sono

riportati nelle norme tecniche d'attuazione parte II.

L'edificio ricade nel perimetro delle aree di interesse archeologico in un

area geomorfologicamente classificata come stabile. L'edificio non ricade

nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 (vedi allegato

- 6)

- Non si rileva l'esistenza di sequestri penali o amministrativi.
- Non si rileva l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici (vedi allegato 11)

• Dalle verifiche effettuate sul sito on line dell'agenzia del demanio <https://dati.agenziadeldemanio.it> - portale open demanio nella zona in cui

sorge il fabbricato in cui è collocato l'immobile pignorato non si identifica-

no beni demaniali - **L'immobile pignorato non ricade su suolo demania-**

le (vedi allegato 11).

2) Dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio

e o di un amministratore noto, per l'edificio in cui ricade l'immobile pignorato.

Non essendoci amministratore non **risulta una situazione debitoria per spese insolute).**

Non si rilevano spese annue di gestione o manutenzione

Non si rilevano spese straordinarie

Non si rilevano azioni legali in corso, avverse al condominio ne procedimenti giudiziari contro il bene pignorato.



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter 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 abitativo assentito e con quella censita al catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1942).

In caso di costruzione successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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 art. 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 120 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 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 i costi necessari al completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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

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 su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai



requisiti di ruralità posti dalla legge 567/93 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.

Dalle verifiche effettuate, l'edificio in cui è collocato l'immobile di cui alla presente relazione è sito in Napoli alla via Francesco Saverio Gargiulo n° 14 - il tutto meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla SEZ POR al Foglio 1 Part 96 sub 6 come detto nei paragrafi precedenti per un errore di accatastamento l'immobile risulta sulla particella 96 invece che sulla corretta particella 84. L'edificio è ubicato in zona omogenea " A " - Centro Storico - del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli (vedi allegato 6).

L'edificio dove è collocato l'appartamento pignorato (sia part 96 che 84) è classificato come unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art 69 (vedi allegato 6 - norme tecniche d'attuazione - classificazione tipologica centro storico art. 69). L'edificio ricade nel perimetro delle aree di interesse archeologico in un'area geomorfologicamente classificata come stabile.

L'edificio non ricade nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004

La prima planimetria dell'appartamento è quella catastale del 29/03/1995 la precedente planimetria storica del 1939 riguarda l'altra unità abitativa sub 6 correttamente accatastata sulla particella 96 mentre come precedentemente esposto per un errore

di accatastamento l'immobile pignorato risulta sulla particella 96 invece che sulla corretta particella 84 (vedi allegati 1 e 3 doc catastale e notarile).

Trattandosi di immobile storico "unità edilizia di base preottocentesca" non si rileva l'esistenza di Licenza o Concessione Edilizia - Non risultano presso l'ufficio



tecnico comunale pratiche DIA SCIA/CIL cartacee o telematiche inoltrate per l'unità

abitativa pignorata a nome degli attuali e/o precedenti proprietari (vedi allegato 6).

Non si riscontra quindi per l'immobile pignorato nessuna pratica edilizia.

Non riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità (vedi allegato 6).

Nel corso del sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto della procedura è adibito a

civile abitazione il tutto è conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico co-

munale e con quanto censito presso gli uffici catastali.

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata **29/03/1995** dal [REDACTED]

[REDACTED] **istanza di condono edilizio** per l'ampliamento del balcone.

L'istanza presentata ai sensi della legge 724/94 è stata protocollata presso i compe-

tenti uffici del comune di Napoli in data 30/03/1995 al n° 8340 ed ad oggi risulta an-

cora in itinere. Per l'abuso risultano pagati sia gli oneri concessori che l'oblazione.

dall'analisi di quanto presentato è emerso che il tecnico dell'epoca ha allegato do-

documentazione contrastante, ha infatti allegato il corretto prospetto dell'edificio e la

planimetria catastale, nel mappale ha però indicato la particella 96 (corrispondente

all'altro edificio) e ha poi allegato l'atto di compravendita redatto dal notaio Gennaro

incoronato dove nella descrizione dei confini si precisa che l'unità immobiliare confi-

na con edificio di via S. Giovanni Maggiore Pignatelli per cui è impossibile che l'unità

immobiliare sia all'interno della particella 96.

L'appartamento, è oggi frazionato in due unità immobiliari distinte, entrambe con

accesso da un area oggi inclusa nel pianerottolo, ma che la planimetria catastale

riporta come corridoio di ingresso all'appartamento (l'immobile pignorato era suddivi-

so in due unità con ingresso indipendente almeno già dal 1994, infatti sia nell'atto del

31/10/1994 Notaio Gennaro Incoronato Rep. 58328 Racc. 11954 sia nell'atto del



06/04/2000 del Notaio Alberto Colesanti Rep. 152859 Racc.8799 si specifica che

le due parti dell'immobile in oggetto sono concesse in locazione a persone diverse).

Per le modifiche interne effettuate, non riscontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie

DIA SCIA/CIL assentite inoltrate per l'unità abitativa su detta, è possibile sanare la

sola diversa distribuzione degli ambienti interni ma non il frazionamento. Per sanare

i lavori effettuati nell'appartamento e renderlo di nuovo un'unica unità immobiliare è

necessario, procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria per ripristino

stato dei luoghi. L'ampliamento del balcone sarà sanato con la pendente richie-

sta di condono.

Per presentare la CILA in sanatoria, sanare la diversa distribuzione degli spazi interni,

procedere nel condono (dove tutto risulta già pagato, ma la pratica va aggiornata)

sarà necessaria una spesa di circa € 3.000 compreso il compenso del tecnico che

seguirà le pratiche.

Non si tratta di terreni per cui non si procede alla individuazione della destinazione

urbanistica del terreno.

Non si tratta di fabbricati rurali per cui non si procede alla verifica della sussistenza dei

requisiti per la ruralità.



-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 esso sia divisibile.

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.

1) L'unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento in carente stato di conservazione, sito al piano rialzato di un antico edificio per civile abitazione posto in area classificata come centro storico di Napoli, siamo alla via Francesco Saverio Gargiulo 14 - il tutto è meglio identificati al NCEU del comune di Napoli alla **SEZ POR al Foglio 1 Part 96 Sub 6.**

Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in un unico lotto non frazionabile.

2) L'unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione è pignorata per intero, l'immobile è identificato dai seguenti dati catastali, comune di Napoli - **SEZ POR- Foglio 1 - Part 96 - Sub 6.**

Il valore stimato per l'intera unità immobiliare è pari a € 122.348,52 detratti gli oneri per la CILA in sanatoria, gli oneri di aggiornamento catastale, gli oneri di certificazione energetica, gli oneri di verifica e certificazione degli impianti esistenti.



- G -**Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale 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 di 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.



1) L'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, pignorato per la quota di 1/1 è un appartamento sito in Napoli alla via Francesco Saverio Gar-
giulo - siamo nel pieno del centro storico di Napoli, nei pressi della chiesa di San-
ta Chiara in un edificio appartenente all'agglomerato storico, in un area servita dai
mezzi pubblici anche se non nelle immediate vicinanze.

**L'immobile ricade in zona omogenea " A " - Centro Storico- del Piano Re-
golatore Generale del comune di Napoli in un fabbricato classificato come unità
edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art 69
(vedi allegato 6).**

L'appartamento oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare è meglio
identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez. POR Foglio 1 - Particel-
la 96 - Sub 6 - categoria catastale A4 - classe 2- piano ammezzato corri-
spondente al primo catastale.

L'edificio dove è collocato l'appartamento è di antica costruzione, sito in un area indi-
viduata come zona A del vigente PRG , l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è
classificato come unità edilizia di base preottocentesca originario o di ristrutturazione
a blocco ,la planimetria catastale dell'immobile è del 29/03/1995,essendo l'immobile
erroneamente accatastato sulla particella 96 invece che sulla corretta particella 84 , la
planimetria di impianto reperibile presso i competenti uffici catastali risalente al
29/12/1939 (vedi allegato 1) riguarda altra unità immobiliare sita in vico II Foglie a
Santa Chiara.

Non si riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità (vedi allegato 6).

L'appartamento appare in carente stato manutentivo (vedi fotografie allegato 9).

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 86,5 mq (compresi i balconi



per quota parte del 25%) mentre la superficie utile è pari a 68,5 mq.

L'altezza dell'appartamento è pari ad appena m 2.40.

Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni, alla data odierna, per la vendita nell'ambito di un procedimento di espropriazioni immobiliari. Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il metodo detto per **comparazione o stima sintetico comparativa.**

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presumere che in solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato: occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva Gaussiana, con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per



quel tipo di immobili con quelle ubicazione caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere, si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabelle mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca, camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari, ecc. che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pubblicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le stime sintetico - comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi d'età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre i 35 anni) in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tener conto dell'altezza del piano, della situazione locataria, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'oggetto della valutazione. Quindi le tabelle mercuriali non possono che dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in esame, della città di Napoli (Na), aggiornate al primo semestre 2024, desunte dal sito istituzionale dell'agenzia del territorio www.agenziaterritorio.it applicando i relativi coefficienti di



correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato

13).

ASTE
GIUDIZIARIE®
STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle tabelle OMI (vedi allegato 13) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:

Valore minimo quotazione OMI 1.550,00 €/mq

Valore massimo quotazione OMI 2.400,00 €/mq

Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:

Valore minimo locazione OMI 4,6 €/mq x mese

Valore massimo quotazione OMI 7,0 €/mq x mese

Per l'immobile interno calcolo quindi il coefficiente correttivo **K**

dati

K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0,8

K₂ (coefficiente livello di piano) = 0,4

ricavo

K (coefficiente correttivo) = (K₁ + (K₂ * 3))

4

K = 0,5

Superficie commerciale = 86,50 m²

Valore Normale Unitario = 1.550 + (2.400 - 1.550) * 0,5

Valore Normale Unitario = 1.975,00 €/mq

Stima (€ 1.975,00 x 86,50 m²) = € 170.837,5

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni manutentive

con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora



calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione, alla vetustà della struttura al grado di conservazione e alla sua appetibilità sul mercato.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 23%.

Ho detratto 10% tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie

Ho detratto solo il 10% tenuto conto dell'ottimo stato manutentivo dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, considerandone la posizione e l'appetibilità sul mercato immobiliare

Non ho detratto il nulla per lo stato di possesso dell' immobile tenuto conto che è abitato dalla stessa [REDACTED]

Ho detratto il 3% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:

(€ 1975 x 86,50 m²) - € 39.292,625 = € 131.544,875

QUESTO PREZZO COSÌ DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADATTO AL LIBERO MERCATO, VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE - vado quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto che l'immobile potrebbe non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione, delle diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili oscillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell'ulteriore deperimento che da qui alla vendita, della mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità.

TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE



DELL'APPARTAMENTO, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE

SIA PARI AL 3% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI BASE

D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO SIA PARI A

127.598,525€

IL VALORE AL MQ È PARI A € 1.475,13

PREMESSO CHE NELL'IMMOBILE PIGNORATO LO STATO DI FATTO NON È CON-

FORME ALLO STATO DI FATTO ASSENTITO DAL COMUNE, L'IMMOBILE RISULTA

INFATTI FRAZIONATO IN DUE UNITÀ IMMOBILIARI - Per sanare la situazione e pro-

cedere al ripristino è necessario presentare una CILA in sanatoria per cui sarà ne-

cessaria una spesa di circa € 3.000 compreso il compenso del tecnico che seguirà

la pratica stessa e la chiusura del condono

Il costo di € 3.000 per eliminare il frazionamento abusivo e portare a termine la pratica

di condono, unitamente all'onere per la redazione della certificazione energetica pari

a € 250,00, ai costi per la verifica e redazione della certificazione di conformità

degli impianti pari a € 2.000 vanno detratti dal prezzo di vendita.

NE RICAVIAMO CHE IL PREZZO DI BASE D'ASTA PER LA

VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO DE-

TRATTI GLI ONERI È PARI A € 122.348,52

IL VALORE AL MQ È PARI A € 1.414,43

2) Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata 29/03/1995 dal

istanza di condono edilizio per l'ampliamento del bal-

cone. L'istanza presentata ai sensi della legge 724/94 è stata protocollata pres-

so i competenti uffici del comune di Napoli in data 30/03/1995 al n° 8340 ed ad



oggi risulta ancora in itinere per ottenere il condono la pratica va volturata e mandata avanti.

Il costo dei lavori di ripristino dell'unica unità abitativa unitamente al costo della pratiche edilizie, del tecnico incaricato e della CILA in sanatoria, l'onere per la certificazione energetica e l'onere per la verifica e redazione della certificazione di conformità degli impianti è stato sottratto al prezzo di vendita

3) L'immobile è pignorato per intero

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, la sottoscritta è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli

08/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

