

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Salvatore DI LONARDO

* * * *

Procedimento

N. 1144/11 R.G.E.

promosso da: **ITALFONDIARIO S.p.A.**

contro: 

* * *

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 – nominato esperto nella procedura esecutiva immobiliare promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. contro la sig.ra 
 22.11.2013 innanzi al G.E. dr. Salvatore Di Lonardo prestava giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .

Il G.E. confermava la già fissata udienza del 25.03.2014 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c..

Sennonché lo scrivente, a causa delle difficoltà incontrate per il completamento delle attività peritali presso il compendio immobiliare

pignorato nonché di quelle ad esse correlate presso i competenti Uffici entro il termine stabilito dal G.E., con istanze depositate prima il 21.03.2014 e successivamente il 29.09.2014 chiedeva proroghe per il deposito dell'elaborato peritale, per cui l'udienza sopra menzionata veniva infine rinviata al 05.05.2015.

I quesiti posti al sottoscritto dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel verbale di giuramento esistente agli atti della procedura in epigrafe.

*

BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

A) in Marano di Napoli alla Via Vallesana n. 154 già Via Cupa dei Cani n. 13, e precisamente:

“abitazione unifamiliare articolata su piano terra, primo e secondo oltre il piano seminterrato con annesso giardino di mq. 750 (settecentocinquanta) circa, così composta:

- *piano terra: salone, due camere, cucina e servizi, con annesso il citato giardino;*
- *piano primo: quattro camere ed accessori;*
- *piano secondo: locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna;*
- *piano interrato: garage cui si accede dalla rampa che si diparte dall'area cortilizia.*

Confinante nell'insieme con viale comune di accesso, con altro viale comune, con fondo part.Illa 732 e 733 e con fondo part.Illa 776.

Riportata all'Ufficio del Territorio di Napoli – Comune di Marano di Napoli – catasto dei fabbricati – al foglio 24 – Via Cupa dei Cani n. 13 – P/S1-T-1-2, particella 548 sub 1, cat. A/7, cl. 2, vani 16,5, R.C. Euro 1.959,95”.

B) in Napoli alla Via Francesco Saverio Correrà n. 202, e precisamente:

“piccolissimo locale con servizio al piano ammezzato sovrastante l'androne del fabbricato, confinante con detta Via, con proprietà Ferraro Luigi e/o aventi causa e con proprietà Esposito e/o aventi causa.

Riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli – Comune di Napoli- catasto dei fabbricati – alla sez. AVV – foglio 12 – Via Francesco Saverio Correrà n. 202 – P/1 – z.c. 7 – p.Illa 500 sub 29, cat. A/5, cl. 8, vani 0,5, R.C. Euro 32,28”.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 28.06.2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1 ai nn. **19367 – 15146** in data **26.06.2013**.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., C.F. 02113530345, con sede in Parma.

Contro: 
 quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità

immobiliare pignorata sita in Napoli alla Via Francesco Saverio
Correra n. 202.

Verbale di pignoramento immobili notificato il 28.06.2011 e trascritto
presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di
Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Napoli 2 ai nn. **26453 – 20150** in
data **26.06.2013**.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., C.F.
02113530345, con sede in Parma.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità
immobiliare pignorata sita in Marano di Napoli alla Via
Vallesana n. 154.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dei beni sopradescritti così
come riportato nelle relative note di trascrizione (all. A).

*

RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza
dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel
verbale di giuramento dell'esperto presente agli atti, seguendo la
successione numerica degli stessi in esso contenuta. Essa è completata

dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

* * *

RISPOSTA AI QUESITI

- 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.***

L'Esperto, prima di ogni altra attività, verificava la completezza della documentazione esistente agli atti ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., accertando che in detta documentazione risultano depositate le certificazioni notarili redatte dal dott. Adolfo Branca Notaio in Napoli in data 29.12.2011 e quella **integrativa** in data 02.07.2013 attestanti le consultazioni effettuate presso i registri del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari nonché l'ispezione degli atti relativi e dei titoli di provenienza.

Le certificazioni di cui sopra si riferiscono fino al primo titolo che precede il ventennio anteriore alla **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.06.2013.**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, pertanto, la documentazione agli atti risulta idonea e completa; risulta, inoltre, continuità nel trasferimento del bene.

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

Le due distinte unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute alla debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 1°.03.2005 per notaio dott. Luigi Mauro in Napoli, trascritto il 22.03.2005 ai nn. 9640/4611, così come specificato nelle certificazioni notarili, per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]

L'atto di compravendita di cui sopra è stato rinvenuto dall'esperto e se ne allega in copia (all. **B**).

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.

Al certificato notarile del 29.12.2011 depositato in atti risulta allegata copia dell' "Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio" rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Marano di Napoli in data 17.02.2012.

Dall'esame del documento innanzi richiamato non sono riportate annotazioni, pertanto, diversamente da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 1°.03.2005 dalla [REDACTED] all'epoca dell'acquisto degli immobili sottoposti a pignoramento, la debitrice risultava in regime di comunione di beni con il coniuge [REDACTED]

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

Come riferito in risposta al quesito 1) che precede, esistono agli atti le certificazioni notarili del 29.12.2011 e del 02.07.2013, entrambe redatte dal dott. Adolfo Branca, Notaio in Napoli, alle quali ci si riporta integralmente per quanto attiene le informazioni richieste dal presente quesito.

* *

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella

documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

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

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.

Con lettera raccomandata a/r del 09.12.2013 lo scrivente comunicava all'esecutata che il giorno 19.12.2013 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili pignorati e, più precisamente, cominciando da quello sito nel Comune di Marano di Napoli alla Via Vallesana n. 154 (già Via Cupa dei Cani n. 13).

Il giorno stabilito, quindi, il sottoscritto si recava presso l'immobile innanzi precisato dove era presente la sig. ██████████ che, tuttavia, dichiarava di non avere mai ricevuto la lettera raccomandata di cui sopra infatti, successivamente, tale lettera veniva restituita all'esperto con la dicitura *"al mittente per compiuta giacenza"*.

La debitrice, comunque, consentiva l'accesso nell'immobile e apprendeva dal sottoscritto che, per il corretto espletamento del mandato da lui ricevuto, occorreva effettuare le opportune attività peritali presso entrambi i cespiti sottoposti a pignoramento ubicati rispettivamente nel Comune di Marano di Napoli e nel Comune di Napoli.

Con tale sopralluogo, perciò, potevano essere compiute dal sottoscritto soltanto l'individuazione dell'immobile a cui si aveva avuto accesso accertandone la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento e un'ispezione sommaria dello stesso, rinviando ai successivi

sopralluoghi più dettagliate indagini nonché gli idonei rilievi misurativi e fotografici.

In occasione di tale accesso, inoltre, veniva consegnata alla debitrice eseguita copia del “*foglio informativo*” redatto dal G.E. dr. S. Di Lonardo mentre un'altra copia dello stesso, debitamente firmata dalla sig.ra [REDACTED] veniva restituita all'esperto e che qui si allega (all. C).

Gli accertamenti ed i rilievi misurativi e fotografici presso l'immobile sito in Marano di Napoli proseguivano con i sopralluoghi effettuati nei giorni 27.01.2014, 22.05.2014 e venivano completati il 07.08.2014.

Analoghi accertamenti e relativi rilievi misurativi e fotografici venivano eseguiti il giorno 22.03.2014 presso l'unità immobiliare pignorata facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Francesco Correrà n. 202.

Si precisa che, dopo il primo sopralluogo del 19.12.2013, a tutti i successi accessi, per delega dell'esecutata, presenziava esclusivamente il coniuge della stessa, sig. [REDACTED] che forniva allo scrivente ampia collaborazione per lo svolgimento delle attività peritali nonché tutte le informazioni in suo possesso e ritenute utili al fine del corretto svolgimento delle attività peritali da effettuare.

L'esperto dunque, con i sopralluoghi effettuati, eseguiva i rilievi misurativi delle due distinte unità immobiliari in questione, per la redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. D), e degli stessi eseguiva altresì i relativi rilievi fotografici (all. E).

Lo svolgimento delle operazioni peritali di cui sopra è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. F).

*

Come innanzi già precisato il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito da n.ro 2 distinte unità immobiliare ubicate in due distinti Comuni per cui, per una migliore comprensione di quanto sarà riferito in risposta al presente e a quelli successivi, dette u.i. saranno fin d'ora distinte come segue:

A) Unità Immobiliare n. 1 = Lotto n. 1, corrispondente al cespite ubicato nel **Comune di Marano di Napoli alla Via Vallesana n. 154 già Via Cupa dei Cani n. 13;**

B) Unità Immobiliare n. 2 = Lotto n. 2, corrispondente al cespite ubicato nel **Comune di Napoli alla Via Francesco Saverio Correrà n. 202.**

*

A) Unità immobiliare n. 1 = Lotto n. 1
sita nel Comune di Marano di Napoli in Via Vallesana n. 154
(già Via Cupa dei Cani n. 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile di cui trattasi è situato nell'ambito territoriale del Comune di Marano di Napoli in una zona alquanto decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e in origine prevalentemente occupata da terreni destinati ad uso agricolo.

La città di Marano di Napoli è situata a nord-ovest del capoluogo campano ed è uno dei tanti Comuni che fanno parte della provincia di Napoli e che, nel corso degli ultimi vent'anni, ha risentito di un notevole sviluppo urbanistico.

La città di Marano di Napoli, dunque, anche nelle zone più periferiche presenta un'elevata densità edilizia e abitativa con fabbricati prevalentemente pluripiano e di epoca simile, e con i caratteristici problemi urbanistici legati ad uno sviluppo troppo veloce e disordinato, tipico degli insediamenti abitativi prossimi ai grandi centri metropolitani.

La zona in cui è ubicato l'immobile in questione sebbene non risulti centrale, tuttavia è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per lo sviluppo del quartiere ed è prossima a tutti i tipici servizi e infrastrutture che la rendono abbastanza autonoma e nel contempo ben collegata con la città di Napoli ed i comuni limitrofi.

Esistono i normali collegamenti per il trasporto pubblico tramite servizio di autolinee; le strade di collegamento con il capoluogo ed i comuni limitrofi sono diverse e a scorrimento veloce (SS 162 o Asse Mediano, SP1 o Circumvallazione Esterna di Napoli, SP58, etc.) così come sono facilmente raggiungibili gli svincoli per la Tangenziale di Napoli e per le autostrade A1 e A16.

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare di cui trattasi corrisponde ad un fabbricato indipendente del tipo destinato ad "*abitazioni in villini*" monofamiliare (categ. catast. A/7) con caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di tipo civile ed è dotata di un'area esterna (o area cortilizia) di uso esclusivo.

Tale fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano sottotetto (parzialmente praticabile) oltre al piano seminterrato; la scala interna principale collega il piano terra col piano primo; al piano seminterrato si accede o tramite una distinta scala interna

secondaria oppure tramite la rampa d'accesso esterna che si diparte dall'area cortilizia, mentre al piano sottotetto si accede tramite una botola munita di scala a pantografo.

Della consistenza dell'u.i. fa parte, quindi, anche l'ampia area cortilizia esclusiva destinata prevalentemente a parcheggio per autoveicoli, situata sul lato est rispetto al fabbricato, con accesso diretto dal cancello posto sul confine con il vialetto privato che si diparte da Via Vallesana.

Come innanzi anticipato da tale area cortilizia si accede, tramite una rampa carrabile, ai locali situati al piano seminterrato.

L'edificio risale alla metà degli anni '80 del secolo scorso e risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; i solai sono costruiti con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi.

Tutte le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate sebbene, in alcune zone di esse, si rilevano ammaloramenti dovuti al distacco e/o la parziale assenza degli'intonaci nonché tracce di umidità.

Attualmente i vari piani costituenti l'unità immobiliare di cui trattasi si compongono degli ambienti appresso specificati:

piano seminterrato: ampio vano utilizzato come garage e/o deposito, n.ro 2 vani w.c. con antistante vano di disimpegno, vano cieco (o intercapedine); oltre che dalla scala interna già menzionata, ai detti ambienti è possibile accedervi anche tramite la porta scorrevole in ferro munita di motore elettrico che comunica con la rampa carrabile; vano destinato a uso ufficio con ingresso indipendente sulla rampa carrabile;

piano terra: ingresso, soggiorno, disimpegno, n.ro 2 camere letto, ripostiglio, cucina, bagno oltre n.ro 2 terrazzi a livello con porticato;

piano primo: ingresso-soggiorno, n.ro 2 camere letto (una delle quali con cabina armadio), corridoio, cucina, n.ro 2 bagni oltre n.ro 2 terrazzi a livello;

piano sottotetto: ampio vano attualmente utilizzato come deposito di materiali vari, bagno e n.ro 2 intercapedini.

Allo stato l'unità immobiliare per quanto concerne i piani primo e secondo è completa di tutte le necessarie finiture: i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile; anche le pareti, per la maggior parte, sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile le restanti, invece, sono rivestite con carta da parato e/o con mattoni faccia a vista; la pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, in cotto e/o con parquet a seconda dei vari ambienti; le porte sono tamburate alcune delle quali con vetro centrale, vi sono inoltre anche porte del tipo scorrevole a scomparsa; gl'infissi esterni delle varie aperture sono in alluminio anodizzato con persiane in ferro alla napoletana; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di buona qualità.

I vani che compongono il piano seminterrato sono analogamente completi di rifiniture: i vani sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni ad eccezione dei bagni che hanno dimensioni più piccole; le pareti e i soffitti, per la maggior parte, sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile anche se, alcune pareti, denunciano evidenti segni di degrado dovuti principalmente alla presenza di umidità; nei vani w.c. le pareti sono piastrellate per quasi l'intera altezza.

I vani che compongono il piano sottotetto risultano anch'essi piastrellati con mattonelle in gres porcellanato e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile; fanno eccezione i volumi costituenti le n.ro 2 distinte intercapedini che risultano al grezzo.

separazione dei beni con i seguenti dati identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

DATI CATASTALI

Unità immobiliare destinata ad **abitazione in villini**, sita nel Comune di Marano di Napoli alla Via Cupa dei Cani n. 13 (attualmente *Via Vallesana n. 154*), piano: S1-T-1-2, Foglio 24, P.Illa 548, Sub 1, Categ. A/7, Classe 2, Consistenza 16,5 vani, R.C. Euro 1.959,95.

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord con proprietà aliene individuate al Fl. 24, P.Ille 732 e 1161 del CT;

ad est con proprietà aliena individuata al Fl. 24, P.Illa 1159 del CT;

a sud con vialetto privato d'accesso che si diparte da Via Vallesana;

ad ovest con proprietà aliena individuata al Fl. 24, P.Illa 604 del CT.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

*

B) Unità immobiliare n. 2 = Lotto n. 2

Sita nel Comune di Napoli in Via Francesco Saverio Correrà n. 202

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile di cui trattasi è situato nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, nello storico quartiere della città denominato Avvocata.

Tale quartiere è ubicato nella parte centrale del capoluogo campano e insieme con i quartieri S. Giuseppe, Montecalvario, Mercato, Pendino e Porto costituisce attualmente la Municipalità 2 del Comune di Napoli.

La zona era abitata fin dall'antichità e, a conferma di ciò, va ricordato il recente ritrovamento di un acquedotto di epoca romana. Varie urbanizzazioni si sono succedute nel corso dei secoli ma, nonostante ciò, il quartiere presenta un'estetica abbastanza omogenea che si rifà alle architetture tipiche napoletane che vanno dal 1700 fino al 1800 e che hanno avuto il sopravvento sulle urbanizzazioni precedenti.

Il quartiere Avvocata e i vicini "Quartieri Spagnoli" costituiscono il centro storico di Napoli e per molti anni, purtroppo, sono stati anche uno dei luoghi più degradati e negativi della città.

Nel corso degli ultimi anni, tuttavia, vi è stato un notevole sforzo da parte delle Amministrazioni Comunali succedutesi che hanno cercato di rivalutare tale zona nell'intento di restituire la dignità che essa merita; in tale contesto, ad esempio, s'inserisce anche il cosiddetto progetto "Si.Re.Na" il cui scopo è quello di promuovere, elaborare e realizzare piani di recupero urbano dei tessuti storici e delle aree urbane degradate della città di Napoli.

Tale zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per lo sviluppo del quartiere ed è, quindi, confortata da tutti i tipici servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali, che la rendono autonoma e nel contempo ben collegata con le altre zone della città di Napoli sia attraverso i collegamenti su ferro (Funicolare Centrale, Funicolare di Chiaia e Funicolare di Montesanto; Linea 1 e Linea 2 della Metropolitana di Napoli) sia mediante quelli su gomma (autobus di linea); tutte le autostrade e le strade a scorrimento veloce sono facilmente raggiungibili.

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi fa parte di un fabbricato pluripiano condominiale ed è del tipo destinato ad “*abitazioni di tipo ultrapopolare*”, originariamente con caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture di basso livello.

Il fabbricato cui appartiene il bene *de quo* si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre il piano terra occupato, prevalentemente, da piccole unità abitative con accesso diretto e indipendente fronte strada.

La costruzione di tale edificio risale ad epoca remota ma, sicuramente, antecedente al 1940; esso è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e solai piani.

Le facciate esterne ed interne dell'edificio sono intonacate e pitturate al quarzo anche se, in diverse zone delle facciate che prospettano l'androne e la corte comune interna, si notano ammaloramenti degli intonaci.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che l'ingresso al fabbricato dal civico n. 202 di Via F. S. Correrà consente soltanto l'accesso alle singole u.i. collocate al piano primo (o ammezzato) mentre, ai piani superiori, si ha accesso da differenti ingressi del fabbricato medesimo con numeri civici diversi.

E' opportuno evidenziare inoltre, fin d'ora, che per le u.i. dislocate al piano primo (o ammezzato) con accesso da Via F.S. Correrà n. 202 in Napoli, per quanto dichiarato all'esperto dal coniuge dell'esecutata in sede di sopralluogo, non esiste alcuna amministrazione condominiale costituita.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio di portierato ma è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in stato di conservazione e manutenzione accettabile mentre per le parti interne comuni risulta mediocre.

L'u.i. in questione, dunque, come già innanzi precisato è posta al primo piano (o ammezzato) dell'edificio con accesso diretto dalla prima scala posta sulla destra subito dopo l'androne dell'edificio medesimo.

Detta u.i. attualmente si compone dei seguenti ambienti: un vano adibito ad uso studio, corridoio, una piccola cucina e un bagno.

Allo stato l'appartamento è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione del vano studio e del corridoio è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni mentre quelle della cucina e del bagno hanno dimensioni più piccole; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile ad eccezione di quelle della cucina e del bagno, che sono piastrellate in gres porcellanato in tutta la loro altezza; tutti i soffitti dei vani sono del tipo a botte e sono tinteggiati con idropittura lavabile; la porta d'ingresso è del tipo blindato a singolo battente con superficie esterna rivestita in legno laminato; le porte del vano studio e del vano w.c. sono in alluminio anodizzato con vetro centrale, mentre quella della cucina è del tipo a soffietto in materiale plastico; sia gli infissi della finestra del vano studio che le sue persiane esterne alla napoletana sono in legno douglas; gli infissi della finestra della cucina sono in alluminio anodizzato con persiane alla napoletana in metallo; i sanitari e le rubinetterie sono di qualità ordinaria.

L'u.i. è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, ma è sprovvista di allacciamento alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; l'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento.

L'appartamento si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile) complessiva di mq. 21,00** circa, con altezze libere che variano da un min di m. 2,40 circa (vano uso studio) ad un max di m. 2,70 circa (corridoio di disimpegno).

Tenuto conto che l'u.i. è occupata solo sporadicamente, con il sopralluogo effettuato l'esperto ha potuto riscontrare che complessivamente i vani e le rifiniture dell'immobile oggetto di perizia si presentano in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente per carenza di manutenzione.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. D ed E).

Il bene immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione, è così attualmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] quale proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in regime di separazione dei beni con i seguenti dati identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

DATI CATASTALI

Unità immobiliare destinata ad **abitazione di tipo ultrapopolare**, sita nel Comune di Napoli alla Via Francesco Saverio Correrà n. 202, piano 1, Partita 40542, Sez. Urb. AVV, Foglio 12, P.IIa 500, Sub 29, Z.C. 7, Categ. A/5, Classe 8, Consistenza 0,5 vani, R.C. Euro 32,28.

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord con sottostante corte comune interna al fabbricato;

ad est con proprietà aliena;

a sud con Via F. S. Correrà;

ad ovest con proprietà aliena.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

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

Le informazioni richieste dal presente quesito sono già contenute in quanto fornito in risposta al quesito **1)** che precede e al quale si rimanda integralmente.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n.ro 2 distinte unità abitative e, pertanto, non si è reso necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica così come richiesto dal presente quesito.

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

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

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

Come innanzi precisato i dati catastali del compendio immobiliare riportati nell'atto di pignoramento notificato il 28.06.2011 e nelle relative note di trascrizione iscritte rispettivamente ai nn. 19367/15146 e ai nn. 26453/20150 del 26.06.2013 (v. all. **A**) consentono l'individuazione dei cespiti pignorati e gli attuali identificativi catastali corrispondono esattamente con quelli che, all'epoca del pignoramento in oggetto, individuavano i beni immobili nonché quelli riportati nell'atto di compravendita per notaio Luigi Mauro del 1°.03.2005 (v. all. **B**).

Si precisa che: le note di trascrizione innanzi richiamate hanno rettificato le precedenti note di trascrizioni a carico della stessa debitrice e sugli stessi beni con le quali risultava trascritto il pignoramento rispettivamente ai nn. 25368/17742 e ai nn. 37955/26535 del 13.09.2011 in quanto, queste ultime trascrizioni indicavano erroneamente quale soggetto a favore

l'ITALFONDIARIO S.p.A. e non la CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A..

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa (vax) reperiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Napoli (all. **G**).

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 fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

A seguito degli accertamenti effettuati non sono state rilevate difformità tali da essere segnalate così come richiesto dal presente quesito.

Sebbene gli immobili abbiano subito delle modifiche che saranno meglio specificate in risposta al successivo quesito **1)** della sezione **“E”**, le

planimetrie catastali rinvenute e attualmente esistenti agli atti del Catasto, consentono di individuare univocamente gli immobili.

Lo scrivente, pertanto, ritenendo di non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, non ha ritenuto opportuno al momento procedere ad alcun aggiornamento.

Va comunque precisato che, in caso di assegnazione dei cespiti, per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi le dette planimetrie potranno essere aggiornate a cura dell'aggiudicatario con un costo stimato di complessivi Euro 600,00 per i diritti dovuti all'Agenzia del Territorio (D.O.C.F.A.) e per le spese tecniche.

Qualora il G.E. ritenesse necessario effettuare l'aggiornamento di cui sopra, lo scrivente resta fin da ora a Sua disposizione.

- C -

Stato di possesso

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

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente è risultato che gli immobili di cui trattasi sono entrambi occupati e nella disponibilità dell'esecutata essendone piena proprietaria.

In particolare l'u.i. sita in Marano è occupata stabilmente dalla debitrice e il suo nucleo familiare mentre l'u.i. sita in Napoli viene saltuariamente utilizzata come ufficio.

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.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste la situazione contemplata dal quesito che precede

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Nella procedura di cui trattasi non sussiste la situazione contemplata dal quesito che precede

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

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

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.

Unità Immobiliare n. 1 (sita nel Comune di Marano di Napoli)

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto presso i competenti Uffici, e tenuto conto della documentazione rinvenuta nonché di quella presente in atti è risultato che, oltre alle formalità pregiudizievoli riportate in entrambe le certificazioni notarili del 29.12.2011 e del 02.07.2013 depositate in atti, non è stata rilevata l'esistenza di altre formalità successive alla data della trascrizione del pignoramento effettuata il 26.06.2013, così come dall'esame del titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento, non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile; dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o usi civici.

L'esame dei titoli di provenienza precedenti a quello con il quale l'esecutata è divenuta piena proprietaria dell'immobile de quo, tuttavia, ha

evidenziato che la costruzione è stata realizzata su un fondo rustico che è gravato dalla **servitù di elettrodotto** a favore dell'Ente Nazionale per L'Energia Elettrica (E.N.E.L.).

Infatti, con **atto privato** autenticato in data **17-18/12/1964** dal Notaio Vincenzo Ippolito, registrato a Napoli – Ufficio Atti Privati – il 24.12.1964 al n. 19222, Serie 2^a - Mod. 71/M, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Napoli il 30.12.1964 ai nn. 61813/44712 (all. **H**), veniva concessa a favore dell'E.N.E.L. una **servitù di elettrodotto** dalle signore [REDACTED] a quell'epoca proprietarie del detto fondo rustico.

Con il menzionato atto le sig.re [REDACTED] si obbligarono a far passare “*sul terreno in agro di Marano di Napoli alla contrada Cupa dei Cani, riportato in catasto al foglio 24 particella 74 frutteto 2^a e 218 bosco ceduo 2^a a confine con [REDACTED] da due lati e [REDACTED], la linea elettrica del trasporto di forza a 220 Kv. Frattamaggiore-Astroni, composta di numero quattro conduttori appoggiati su una palificazione in ferro per una percorrenza di metri lineari settantacinque (ml. 75) con una striscia di terreno asservita larga mt. 35 avente per asse l'asse della linea. **Nella zona asservita è vietato eseguire costruzioni di ogni genere e di farvi impiantare nessun sostegno, infisso nel suolo con blocchi di muratura di metri quadrati 6 x 6 di superficie e di farvi passare anche la linea telefonica di servizio**”*

È evidenziato tuttavia che, dopo la stipula della scrittura privata innanzi richiamata, negli atti concernenti i successivi trasferimenti del fondo rustico di cui sopra avvenuti nel corso degli anni, e fino all'atto di compravendita dell'immobile de quo da parte dell'esecutata, realizzato sul menzionato

fondo rustico, **non è stata mai esplicitamente richiamata l'esistenza della servitù di elettrodotto che grava tuttora sull'immobile pignorato.**

Con le indagini effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicata l'u.i. pignorata ricade nel perimetro della Zona Urbanistica "E2" – "Zona omogenea agricola rada", di cui all'art. 35 delle "Norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale" attualmente vigente nel detto Comune adottato nel 1983 ed approvato il 16.02.1987.

Tale area, *"individuata come zona destinata alle attività agricole estensive, è connessa alla presenza del vincolo idrogeologico"*.

Gli interventi consentiti in detta zona, in linea generale, sono relativi a residenze agricole e annessi agricoli a servizio delle attività agricole rurali; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione del P.R.G., che qui si intendono completamente trascritte.

Si precisa che nelle cartografie esibite ed esaminate dallo scrivente presso l'UT del Comune di Marano di Napoli non è stata riscontrata la presenza della tratta dell'elettrodotto tuttora esistente e in funzione, per il quale fu costituita la relativa servitù di cui sopra.

*

Unità Immobiliare n. 2 (sita nel Comune di Napoli)

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto presso i competenti Uffici, e tenuto conto della documentazione rinvenuta nonché di quella presente in atti è risultato che, oltre alle formalità pregiudizievoli riportate in entrambe le certificazioni notarili del 29.12.2011 e del 02.07.2013 depositate in atti, non è stata rilevata l'esistenza di altre formalità successive alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 26.06.2013, così come dall'esame

del titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile; dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o usi civici.

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio di Via Francesco Saverio Correrà n. 202 ricade nel perimetro della Zona Urbanistica "A" – "Insediamenti di interesse storico", di cui all'art. 26 così come individuato nella Tav. 6 Foglio n. 14 (zonizzazione) e nella Tav. 7 Foglio 14 IV (classificazione tipologica centro storico) delle vigenti "Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte I e parte II" approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (all. I).

Gli interventi consentiti in detta zona "A" per le *"Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"* (art. 64 - Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte II) sono, in linea generale, attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione della variante al PRG, che qui si intendono completamente trascritte.

2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili*

pignorati.

Per entrambi i cespiti pignorati non vi è amministrazione condominiale.

Va tenuto presente, comunque, che l'u.i. sita in Marano di Napoli è costituita da un fabbricato monofamiliare al quale non sono aggregate altre unità immobiliari di proprietà aliena, e quindi non sussistono i presupposti necessari perché vi sia un condominio.

Per quanto attiene l'u.i. sita in Napoli, dalle informazioni assunte in loco e da quanto dichiarato dal coniuge dell'esecutata all'atto del sopralluogo, l'esperto ha appreso che il fabbricato di cui fa parte la detta u.i. non è dotato di un'amministrazione condominiale e che, per i servizi che riguardano tale fabbricato, i proprietari delle varie u.i. vi provvedono di volta in volta con accordi diretti tra loro.

Per entrambi i cespiti pignorati, quindi, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Con riferimento alla risposta fornita al precedente quesito n. 2), non sussistono i presupposti per l'accertamento di quanto richiesto dal presente quesito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni 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.

Unità immobiliare n. 1 (sita nel Comune di Marano di Napoli)

Il fabbricato costituente l'attuale u.i. oggetto di pignoramento nel suo impianto originario consisteva in un fabbricato allo stato rustico la cui struttura portante, rimasta invariata, era stata realizzata con pilastri in c.a., solai latero cementizi nonché compagnature in laterizio.

La sua realizzazione fu, verosimilmente, completata intorno alla metà degli anni '80 del secolo scorso e successivamente modificata fino ad assumere la sua attuale consistenza e distribuzione degli spazi interni ed esterni.

La costruzione del fabbricato de quo è avvenuta in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo e, pertanto, trattasi di immobile interamente realizzato

abusivamente per il quale non è stato altresì rinvenuto alcun certificato di agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile corrisponde alla **categoria A/7, abitazioni in villini**, così come è censito presso l'Agenzia del Territorio (Catasto); per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico, ed essere dotato, per tutte o parti delle unità immobiliari, di aree ad uso esclusivo.

Unità immobiliare n. 2 (sita nel Comune di Napoli)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, come già innanzi segnalato, è classificato come "*Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte*" (art. 64 - Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte II) e fu certamente realizzato in epoca ampiamente antecedente il 1935: data la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e, analogamente, non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile corrisponde alla **categoria A/5, abitazioni di tipo ultrapopolare**, così come è censito presso l'Agenzia del Territorio (Catasto); con detta categoria si intendono le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e rifiniture proprie di basso livello. Le unità immobiliari aventi tale destinazione d'uso di norma non sono dotate di servizi igienico sanitari esclusivi.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle

normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Unità immobiliare n. 1 (sita nel Comune di Marano di Napoli)

Come già precisato in risposta al quesito **1)** che precede, l'immobile in questione è stato realizzato abusivamente, intorno alla metà degli anni '80, in quanto privo dei prescritti provvedimenti autorizzativi.

Tuttavia, a seguito degli accertamenti compiuti dallo scrivente presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, è risultato che per l'immobile di cui trattasi con **protocollo n. 16915, pratica n. 2570** in data **30.09.1986** è stata presentata istanza per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 a nome della

precedente proprietaria dell'immobile, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] già precedentemente generalizzata (all. L).

Dall'esame della documentazione e degli elaborati grafici allegati all'istanza di Concessione di cui innanzi lo scrivente ha rilevato quanto segue.

Esistono agli atti n.ro 2 distinte certificazioni riguardanti la congruità delle somme versate a titolo di oblazione rilasciate alla precedente proprietaria dell'immobile de quo dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, rispettivamente in data 14.04.2005 e 15.04.2005, con le quali nella prima si certificava che:

➤ ***“Per la sola parte relativa alla congruità dell'oblazione, che per l'abuso edilizio commesso in questo Comune alla Via Vallesana n. 154 in premessa descritto, in relazione alla tipologia di abuso, alla documentazione presentata e secondo la dichiarazione di parte, la somma versata a titolo di oblazione allo stato è congrua fatto salvo istruttoria definitiva prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria”;***

nella seconda (integrazione della precedente) si certificava che:

➤ ***“Per l'abuso edilizio commesso in questo Comune alla Via Vallesana n. 154 in premessa descritto, in relazione alla tipologia di abuso, alla documentazione presentata e secondo la dichiarazione di parte, come già dichiarato in precedenza, la somma versata a titolo di oblazione allo stato è congrua”;***

- *“Per quanto concerne la congruità degli oneri concessori, l'importo calcolato e da versare a cura della richiedente, ammonta ad Euro 15.284,49 (Lire 29.594.906) oltre i diritti di segreteria di Euro 516,46 (Lire 1.000.000), che tiene conto della condizione di residenza non primaria, della zona urbanistica (Zona E2 agricola rada), della consistenza immobiliare (s.u. mq. 243; s.n.r. mq. 245,82; s.c. mq. 390,92; volume complessivo mc. 1.911,23), della fascia temporale di realizzazione (ultimazione dichiarata anno 1983)”;*

- *“Per la questione della **condonabilità dell'immobile**, si evidenzia che la pratica è completa della documentazione prevista secondo l'art. 35 della legge 47/85, e la stessa già istruita preliminarmente, **risulta procedibile al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**”.*

Attenendosi alla certificazione innanzi richiamata, dunque, nel 2005 l'U.T. del Comune di Marano di Napoli non esprimeva parere sfavorevole circa la sanabilità dell'abuso dichiarato e documentato.

Sennonché, a seguito delle indagini espletate dallo scrivente e soprattutto in merito a quanto certificato nell'ultimo punto innanzi integralmente trascritto, **l'esperto ritiene necessario segnalare al G.E. quanto è stato ulteriormente accertato.**

L'attuale stato dei luoghi è variato non soltanto rispetto ai grafici allegati alla menzionata istanza di Concessione in Sanatoria ma anche rispetto alla planimetria catastale rinvenuta dallo scrivente (acquisita agli atti del Catasto Fabbricati il 02.02.2005) (cfr. all.ti **D, L e G**).

Le ulteriori variazioni effettuate sull'immobile di cui trattasi, configurabili come abusi edilizi, sono per la maggior parte relative alla modifica degli spazi interni mediante spostamenti e/o costruzione di tramezzi verosimilmente per una migliore fruizione degli spazi interni, fatta eccezione per l'ampliamento del vano cucina al piano 1° ottenuto acquisendo parte della superficie del terrazzo ad essa adiacente, e la realizzazione di una botola per l'accesso al piano sottotetto.

Le dette variazioni sono quelle riportate nella planimetria redatta dallo scrivente (v. all. **D**) cui si rimanda per una migliore comprensione delle stesse.

A questo punto va evidenziato che in tutti gli atti rinvenuti concernenti l'istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria non viene mai menzionata la presenza della **servitù di elettrodotto**, la cui esistenza è stata fatta presente in risposta al quesito **1)** della sezione **D)** di questa trattazione.

Tenuto conto dell'effettivo passaggio dei cavi della linea dell'elettrodotto sostenuti da tralicci al di sopra dell'area occupata dal cespite oggetto di pignoramento, a seguito degli accertamenti effettuati presso la TERNA S.p.A., che gestisce le reti di trasmissione di energia sul territorio, lo scrivente è venuto a conoscenza dell'esistenza delle n.ro 2 sentenze appresso indicate, **ma non trascritte** con le quali, a seguito di giudizio promosso dall'ENEL nei confronti della già citata [REDACTED] per l'elettrodotto di cui trattasi, è stato così provveduto (all. **M**):
con sentenza in data **13.03.1998/24.03.1998** il Tribunale di Napoli - Terza Sezione Civile:

“1. dichiara l’esistenza della servitù di non edificare, così come indicata nella nota di trascrizione nn. 61813/44712 del 30.12.1964, in favore dell’ENEL ed a carico del fondo dello [REDACTED] sito in Marano (NA), contrada Cupa dei Cani, riportato in catasto al foglio 24, particelle nn. 548 e 733;

2. per l’effetto condanna [REDACTED] alla riduzione in pristino mediante l’abbattimento di tutti i manufatti realizzati nella fascia asservita così come individuati dalla CTU adottata dall’ing. Alberto Spano e depositata il 12 febbraio 1994”

con sentenza in data 14.04.2000/09.05.2000 la Corte d’Appello di Napoli - Seconda Sezione Civile:

omissis

“sull’appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Napoli depositata il 24 marzo 1998, così provvede:

1. rigetta l’appello;

2. conferma, pertanto, integralmente la sentenza impugnata”.

In relazione a tutto quanto accertato, e tenuto conto in particolare dell’esistenza delle n.ro 2 sentenze sopra richiamate, allo stato lo scrivente ritiene che, contrariamente a quanto certificato nel 2005 dall’U.T. del Comune di Marano di Napoli (v. all. L), gli abusi per i quali è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge 47/85 non siano sanabili, così come quelli realizzati successivamente.

A tale conclusione l’esperto è pervenuto perché il detto Ufficio Tecnico, verosimilmente, non ha tenuto conto dell’esistenza della servitù di

elettrodotto, e quindi del passaggio dei cavi ad alta tensione al di sopra del fondo sul quale è stato edificato l'immobile pignorato e sul quale grava la detta servitù.

L'Ufficio medesimo quindi, senza accertare il reale stato dei luoghi, non ha mai richiesto e verificato se fosse stata rispettata, o meno, la cosiddetta "*fascia di rispetto*" dall'elettrodotto in questione, tant'è vero che si esprimeva favorevolmente sulla procedibilità dell'istanza di condono presentata dalla [REDACTED]

Il detto Ufficio, inoltre, esprimendosi con parere favorevole come sopra detto, certamente ignorava che la già menzionata TERNA S.p.A. vantasse il diritto di demolizione dei manufatti all'epoca già realizzati dalla [REDACTED] e non avesse esercitato tale diritto, già riconosciuto all'ENEL con le due sentenze sopra richiamate, fermo restando che qualunque provvedimento di sanatoria è sempre subordinato al rispetto degli eventuali diritti di terzi.

La problematica sopra esposta evidenzia che la sua soluzione implica molteplici valutazioni non soltanto di natura tecnica ma, soprattutto, di natura giuridica in stretta dipendenza del contenuto delle citate sentenze, valutazioni queste ultime, che esulano dalle competenze proprie dell'esperto incaricato, e che potrebbero eventualmente anche portare ad una conclusione diversa da quella cui è giunto lo scrivente, e cioè la sanabilità delle opere abusive per le quali a suo tempo è stata presentata istanza di condono.

Unità immobiliare n. 2 (sita nel Comune di Napoli)

Con il confronto effettuato tra la planimetria catastale rinvenuta (acquisita agli atti del Catasto Fabbricati il 31.12.1939) ed i rilievi planimetrici realizzati in loco a seguito del sopralluogo, si è potuto constatare che, nel corso degli anni, l'immobile pignorato in questione ha subito la seguente modifica riconducibile ad un abuso edilizio di *tipologia 5* ai sensi della legge n. 47/85:

- realizzazione degli attuali vani cucina e bagno mediante la costruzione del tramezzo che li separa.

Per tale modifica, a seguito degli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio Progetto Condono Edilizio del Comune di Napoli, è emerso che non risultano presentate istanze di condono edilizio di cui alle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 né a nome dell'attuale proprietaria né dei precedenti, così come confermato dalla certificazione rilasciata dal detto Ufficio allo scrivente (all. **N**).

L'abuso di cui trattasi è **sanabile** a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i.

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.

Per la risposta al presente quesito l'esperto si riporta alle informazioni fornite in risposta al precedente quesito **2**).

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste la situazione contemplata dal quesito che precede

- 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.*

Il compendio pignorato è costituito da due distinte e autonome unità immobiliari site in due diversi Comuni, precisamente una villetta monofamiliare e un appartamento già catastalmente individuati e identificati in maniera univoca e, pertanto, costituiscono due lotti distinti e come tali possono essere venduti.

Dunque si ha:

Lotto n. 1, corrispondente al cespite ubicato nel Comune di Marano di Napoli alla Via Vallesana n. 154 già Via Cupa dei Cani n. 13;

Lotto n. 2, corrispondente al cespite ubicato nel Comune di Napoli alla Via Francesco Saverio Correria n. 202.

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito che precede essendo stata pignorata l'intera proprietà degli immobili

-G-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, 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.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in questione, così come richiesto dal presente quesito, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
 2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto
- valori adeguati alle reali condizioni in cui le unità immobiliari si trovano al momento della stima.

1.a Calcolo delle consistenze u.i.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relative planimetrie quotate appositamente redatte dallo scrivente (v. all. **D**) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Si riportano, pertanto, qui di seguito le **superfici utili** dei vari ambienti costituenti gli immobili oggetto di perizia.

*

Lotto n. 1 = Unità Immobiliare n. 1

(sito nel Comune di Marano di Napoli alla Via Vallesana n. 154,
già Via Cupa dei Cani n. 13)

Piano Terra

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------|---|
| 1 | Ingresso | 15,20 |
| 2 | Cucina 1 | 35,80 |
| 3 | Soggiorno 1 | 21,70 |
| 4 | Disimpegno | 6,70 |
| 5 | Bagno 1 | 5,70 |
| 6 | C. letto 1 | 17,00 |
| 7 | C. letto 2 | 22,90 |
| 8 | Ripostiglio | 3,40 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 128,00 |

Piano 1°

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|------------------------|---|
| 1 | Ingresso – Soggiorno 2 | 40,00 |
| 2 | Cucina 2 | 25,80 |
| 3 | Bagno 2 | 4,40 |
| 4 | Bagno 3 | 5,10 |
| 5 | Corridoio | 8,90 |
| 6 | C. letto 3 | 16,70 |
| 7 | C. letto 4 | 18,50 |
| 8 | C. armadio | 4,20 |
| 9 | Pianerottolo | 2,50 |
| 10 | Vano scala | 1,20 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 128,00 |

Piano seminterrato

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------|---|
| 1 | Garage | 127,60 |
| 2 | Bagni e antibagni | 20,00 |
| 3 | Intercapedine | 9,00 |
| 4 | Ufficio | 28,70 |
| Totale superficie utile | | 185,30 |
| Totale superficie utile ragguagliata inclusi i tramezzi in cifra tonda | | 105,00 |

Piano sottotetto

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------|---|
| 1 | Sottotetto | 43,90 |
| 2 | Intercapedine Sud | 12,30 |
| 3 | Intercapedine Nord | 21,60 |
| 4 | Bagno | 28,70 |
| Totale superficie utile | | 106,35 |
| Totale superficie utile ragguagliata inclusi i tramezzi in cifra tonda | | 60,00 |

*

Per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento relative ai terrazzi, area cortilizia e spazi accessori applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione risulta:

Consistenza Pertinenze

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] | Coefficiente | Superficie utile omogeneizzata [mq.] |
|---|-------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1 | Terrazzo 1 | 18,60 | 0,30 | 5,58 |
| 2 | Terrazzo 2 | 13,70 | 0,30 | 4,11 |
| 3 | Terrazzo 3 | 8,30 | 0,30 | 2,49 |
| 4 | Terrazzo 4 | 15,00 | 0,30 | 4,50 |
| 5 | Area cortilizia | 446,00 | 0,20 | 89,20 |
| 6 | Retro fabbricato | 25,40 | 0,10 | 2,54 |
| 7 | Ballatoio esterno | 28,80 | 0,10 | 2,88 |
| Totale superficie utile omogeneizzata in cifra tonda | | | | 111,00 |

*

Computando poi per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché le superfici ragguagliate, si giunge al calcolo della Superficie Commerciale Totale del Lotto n. 1 in oggetto:

Consistenza Commerciale Lotto n. 1

| Descrizione | Superficie [mq.] |
|---|------------------|
| Superficie utile lorda totale u.i. 1 | 454,00 |
| Superficie utile lorda (Pertinenze) | 111,00 |
| Superficie Commerciale Totale in cifra tonda | 565,00 |

1.b Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata l’u.i. in questione, delle caratteristiche e della presenza di altre abitazioni classificate come villini nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche residenziali della zona, delle attività commerciali e di servizio presenti.

Lo scrivente, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività e dell’andamento del mercato immobiliare offerto dal quartiere.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.100,00/mq ad un massimo di Euro 2.000,00/mq. .

VALORE IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra riportato l’esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare oggetto di stima, e tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia in cui esso si trova nonché delle compravendite immobiliari avvenute negli ultimi sei mesi, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 825,00/mq.** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| Superficie Commerciale | Valore unitario medio stimato | Valore Immobile (in c.t.) |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| mq. 565,00 | Euro 825,00/mq. | Euro 465.000,00 |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Euro 465.000,00 (Euro quattrocentosessantacinquemila/00 in c.t.)

1.c Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale = 565,00 mq.

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 1.300,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.300,00 x 12 = Euro 15.600,00

Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,0%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale di almeno il 20% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 15.600,00 x 20% = Euro 3.120,00

per cui sarà

R = Euro (15.600,00 – 3.120,00) = Euro 12.480,00

$i = 0,03$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 12.480,00 / 0,03 = \text{Euro } 416.000,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

Euro 416.000,00 (Euro quattrocentosessantunomila/00 in c.t.)

12.4 Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (465.000,00 + 416.000,00) : 2

$$\text{Valore medio} = \text{Euro } 881.000,00 : 2 = \text{Euro } 440.000,00$$

(Euro quattrocentoquarantamila/00 in c.t.)

per cui si può assumere in definitiva come prezzo base per la vendita dell'**intera proprietà** dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto n. 1**) un **valore finale** pari a:

Euro 440.000,00 (Euro quattrocentoquarantamila /00 in c.t.)

*

Il valore dell'u.i. così come è stato determinato tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente

relazione qualora si consideri il cespite in questione **perfettamente commerciabile** nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e **non soggetto a demolizione**.

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.*

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, alle previsioni contemplate dal presente quesito non possano essere date compiute risposte, stante la mancanza di dati certi per potere procedere ai calcoli necessari.

Va tenuto presente, comunque, che relativamente al fabbricato sito in Marano di Napoli, realizzato abusivamente, sebbene a parere dello scrivente esso non risulti sanabile, per detto edificio non risulta essere stato mai emesso alcun provvedimento di demolizione da parte dell'autorità comunale o acquisizione a patrimonio della stessa né, tanto meno, è stata intrapresa la procedura per l'esecuzione delle sentenze innanzi richiamate.

Nell'ipotesi che debba essere tenuta in considerazione la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito con la consulenza tecnica a suo tempo espletata in corso di giudizio e prescritta dalle menzionate sentenze, detta demolizione riguarderebbe praticamente l'intera villetta.

È opportuno precisare, tuttavia, che soltanto se effettivamente si verificasse tale ipotesi sarebbe da prendere in considerazione la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 548 su cui è stato edificato l'immobile di cui trattasi e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione potrebbe non avvenire in tempi brevi o, addirittura, mai per le considerazioni che seguono.

- Le sentenze a favore dell'E.N.E.L. innanzi richiamate risalgono al 1998, la prima, e al 2000, la successiva; esse non risultano trascritte e risulterebbero prescritti i termini per poterle rendere esecutive.

- Non è possibile prevedere se in futuro l'attuale elettrodotto possa essere dismesso e/o utilizzare la servitù di passaggio con cavi posati sottotraccia e non più su tralicci.

- L'UT del Comune di Marano di Napoli, come in precedenza meglio precisato, espresse parere favorevole circa la procedibilità per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria relativa all'istanza di condono presentata ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 con protocollo n. 16915, pratica n. 2570 in data 30.09.1986 concernente gli abusi all'epoca dichiarati e documentati.

Tale istanza risulta ancora in itinere e, al netto delle ulteriori modifiche successivamente intervenute e rilevate dallo scrivente, **qualora fosse verificato il rispetto della "Fascia di rispetto" dall'elettrodotto (fermo restando che al 15.04.2005 l'integrazione degli oneri concessori dovuti e mai versati ammontava a complessivi Euro 16.000,00 circa)** potrebbe ancora essere possibile l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

- Non è prevedibile, dunque, in che modo l'UT del Comune di Marano vorrà esprimersi in via definitiva in merito a tale questione; a tale riguardo, infatti, è stato riferito all'esperto dall'Ente che è necessario riunire una Commissione "ad hoc".

- Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato resta il fatto che da quando la villetta è stata costruita intorno alla metà degli anni '80 all'attualità (circa 30 anni) non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" del cespite.

Calcolo del valore d'uso del Lotto n. 1

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Dunque, il canone di locazione mensile innanzi stabilito pari ad Euro 1.300,00 deve essere decurtato di almeno il 35% per cui si ha:

Euro 1.300,00 x 0,65 = Euro 845,00

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

Euro 845 x 12 = Euro 10.140,00

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

Euro 10.140 x 0,75 = Euro 7.605,00.

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,05$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 7.605,00 / 0,05 = \text{Euro } \mathbf{152.000,00} \text{ (in c.t.)}$$

coincidente con il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 20 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

$$V = 7.605,00 \times 20 = \text{Euro } \mathbf{152.000,00} \text{ (in c.t.)}$$

Pertanto, il valore d'uso del Lotto n. 1 determinato è pari a:

Euro 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00 in c.t.)

* *

Lotto n. 2 = Unità Immobiliare n. 2

(sito nel Comune di Napoli alla Via Francesco Saverio Correrà n. 202)

Applicando in modo analogo i criteri di stima utilizzati per Lotto n. 1 che precede, si giunge alla determinazione del valore di mercato del cespite costituente il Lotto n. 2, oggetto della trattazione che segue.

Calcolo delle consistenze Lotto n. 2

| N. | Descrizione | Superficie utile netta [mq.] |
|---|--------------------|---|
| 1 | Corridoio | 2,70 |
| 2 | Cucina | 2,40 |
| 3 | W.C. | 2,30 |
| 4 | Studio | 13,50 |
| Totale superficie utile in cifra tonda | | 21,00 |

Computando poi per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali calcolo della Superficie Commerciale Totale del Lotto n. 2 in oggetto:

Consistenza Commerciale Lotto n. 2

| Descrizione | Superficie [mq.] |
|---|-----------------------------|
| Superficie utile lorda totale u.i. 2 | 25,00 |
| Superficie Commerciale Totale in cifra tonda | 25,00 |

1.d Stima sintetico comparativa

Dalle indagini effettuate è emerso che:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.600,00/mq ad un massimo di Euro 2.800,00/mq. .

VALORE IMMOBILE

A seguito degli accertamenti eseguiti l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, e tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia in cui esso si trova nonché delle compravendite immobiliari avvenute negli ultimi sei mesi, ha

determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 2.000,00/mq.**
di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| Superficie Commerciale | Valore unitario medio stimato | Valore Immobile (in c.t.) |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| mq. 25,00 | Euro 2.000,00/mq. | Euro 50.000,00 |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00 in c.t.)

1.e Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Ricordando che il valore del lotto è dato dalla formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

si ottiene quanto segue.

Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale = 25,00 mq.

È stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 300,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 300,00 x 12 = Euro 3.600,00

Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione è stato stimato pari al 5,0%.

Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$

$= \text{Euro } 3.600,00 \times 20\% = \text{Euro } 720,00$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (3.600,00 - 720,00) = \text{Euro } 2.880,00$

$i = 0,05$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$V = \text{Euro } 2.880,00 / 0,05 = \text{Euro } 57.600,00$

Il valore di mercato dell'immobile, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

Euro 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00 in c.t.)

12.5 Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (50.000,00 + 58.000,00) : 2

Valore medio = Euro 108.000,00 : 2 = **Euro 54.000,00**

(Euro cinquantaquattromila/00 in c.t.)

per cui si può assumere in definitiva come prezzo base per la vendita dell'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto n. 2**) un valore finale pari a:

Euro 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00 in c.t.)

Il valore dell'u.i. così come è stato determinato tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente

relazione qualora si consideri il cespite in questione **perfettamente commerciabile** nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

3) *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.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito che precede

4) *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.*

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito che precede

* * * *

* * *

* *

*

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" – Note di trascrizione dell'atto di pignoramento;
2. all. "B" – Atto di compravendita Notaio Luigi Mauro del 1°.03.2005;
3. all. "C" – Foglio informativo;
4. all. "D" – Planimetrie stato dei luoghi compendio immobiliare pignorato;
5. all. "E" – Doc. fotografica stato dei luoghi compendio imm.re pignorato;
6. all. "F" – Verbale operazioni peritali;
7. all. "G" – Documentazione rilasciata dall'Ag. del Territorio di Napoli (Catasto): visure storiche, planimetrie, vax;
8. all. "H" – Nota di Trascr. atto privato del 17-18/12/1964;
9. all. "I" – Tavole estratte dal PRG Napoli;
10. all. "L" – Pratica Condono u.i. sita nel Comune di Marano di Napoli;
11. all. "M" – Sentenze concernenti la servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL;
12. all. "N" – Certificazione ril. dall'Ufficio Condono di Napoli all'esperto.

*

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 04.05.2015

In fede

L'esperto

dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli