
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. **252/2021**

RED SEA SPV s.r.l. c/ 

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma. dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**

Esperto stimatore: **arch. Gaetano Amodio**

PERIZIA IMMOBILIARE



INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, matricola 5383, con studio in Napoli alla via Tasso n. 175, veniva nominato quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N° 252/2021 e in data 31.08.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario avv. Paola Ciuoffo, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.10.2022 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione 25. In tale data il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nominato presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove eseguiva un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. all.ti nn. 2-3).

Come richiesto dall'Ill.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue:

Il creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, **ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Viviana Frediani del 28.06.2021 (cfr.all.to n. 4) attestante le risultanze dei titoli di provenienza risalendo fino all'ultimo atto di acquisto originario ultraventennale e i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti. Inoltre nella relazione notarile si segnala la presenza di un bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 1 piano T.

Dalla lettura del certificato notarile si segnala che:

a) non è presente accettazione dell'eredità in morte del sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] la cui eredità è stata devoluta per legge alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione registrata a Napoli al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritta a Napoli 1 il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

b) l'immobile assegnato a [REDACTED] in seguito all'atto di donazione e divisione per notar Carlo Tafuri del 1983 (cfr.all.to n.12) è erroneamente indicato nella certificazione



notarile in atti come censito al N.C.T. del Comune di Napoli foglio 32, p.lla 239, in luogo della p.lla 303.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto di matrimonio dei debitori eseguiti pertanto il sottoscritto ha provveduto a reperire estratto di matrimonio dal quale risulta che i debitori eseguiti [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e con atto per Notaio Raffaele Serpico in data 03.10.2005 rep. 7203 hanno scelto il regime della separazione dei beni (all.to n.7). Pertanto il bene pignorato trasferito con atto del 23.05.2008 per Notaio Loredana Grimaldi è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Per completezza il sottoscritto ha provveduto altresì ad acquisire i certificati di residenza (cfr. all.to n.7) e ad estrarre presso il catasto apposita visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato (cfr. all.to n.8).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE E RICHIAMATO

QUESITO 1
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E
I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così identificata:

Appartamento a carattere residenziale, cat. A/2, di circa 91,00 mq commerciali.

Sito in Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione n. 25, piano terra, int. 2. Si specifica che, come certificato dall'Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli, l'attuale indirizzo dell'immobile è via Vincenzo Cilento n.93 in luogo del vecchio indirizzo via Emilio Scaglione n. 25, riportato in tutti gli atti nonché nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e in catasto. *“Il toponimo via Vincenzo Cilento è stato attribuito – giusta deliberazione di Giunta Comunale n.370 del 14/2/2003 – al tratto di area di circolazione del quartiere di Piscinola – privo di denominazione –, delimitato da via Emilio Scaglione e chiuso sul caposaldo opposto, precedentemente identificato dal numero civico 25 della medesima via Emilio Scaglione”* (all.to n.20).



N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.IIIa 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50, Via Emilio Scaglione n. 25, Interno 2 Piano T. Si evidenzia che in catasto è riportato ancora il vecchio indirizzo “Via Emilio Scaglione n. 25” in luogo dell’attuale via Vincenzo Cilento n. 93, è necessario pertanto l’aggiornamento dell’indirizzo (cfr. all.to n.8). I dati catastali del bene corrispondono a quelli presenti nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione a meno dell’omissione della “sez. urb. SCA” nell’atto di pignoramento, mentre nella nota di trascrizione i dati catastali sono completi.

Si segnala altresì la presenza di un bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come “corte” (cfr. all.to. 8).

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

L’unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **Quota di 1/2 della piena proprietà del sig.re** [REDACTED] [REDACTED] (Na) [REDACTED] **coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra** [REDACTED]

- **Quota di 1/2 della piena proprietà della sig.ra** [REDACTED] [REDACTED] **coniugata in regime di separazione dei beni con il sig.re** [REDACTED]

Il Diritto reale indicato nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (cfr.all.to n. 5) corrisponde a quello in titolarità degli esecutari [REDACTED]

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico:

Quota pari a 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. A/2, di circa 91,00 mq commerciali, sita in Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione n. 25, piano terra, int. 2, che si compone di n. 3 stanze, cucina, disimpegno, wc e un balcone. Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli: C.F. Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.IIIa 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50, Via Emilio Scaglione n. 25, interno



2, Piano T. Confina a Nord e ad Est con area scoperta, a Sud in parte con corpo scale in parte con U.I. di proprietà aliena e a Ovest con viale di accesso.

Si specifica:

- a) la presenza di un Bene Comune Non Censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come “corte” (cfr. all.to. 8);
- b) che l’accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su una porzione di strada soggetta a servitù di passaggio, nonché attraverso una strada privata, non oggetto di pignoramento, della quale i debitori detengono delle quote di proprietà.

QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

L’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un immobile a carattere residenziale, categoria A/2, sito nel Comune di Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione 25, nel quartiere Piscinola (fig.1). L’immobile ricade in una traversa di via Emilio Scaglione, via Vincenzo Cilento, che si sviluppa tra la cortina edilizia prospiciente via Scaglione e l’area agricola retrostante.

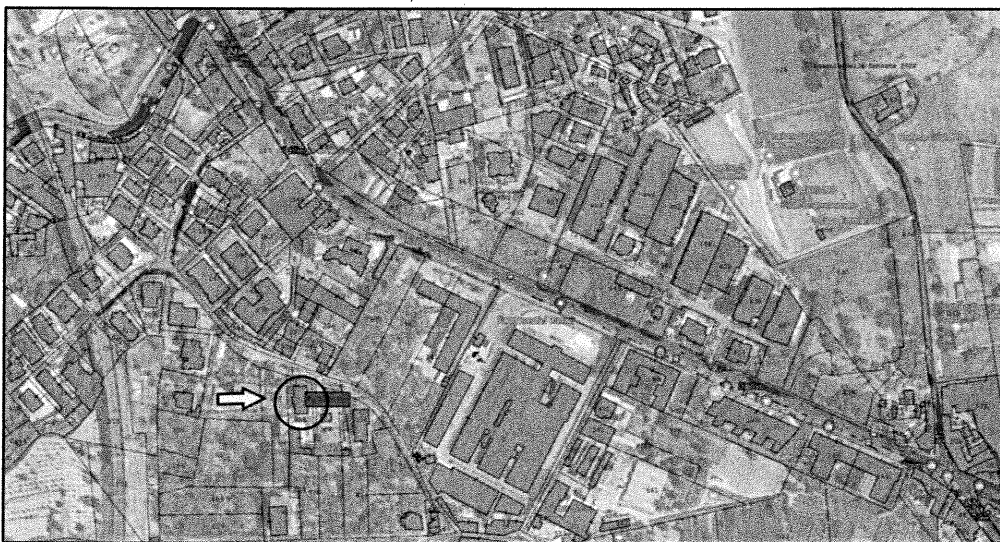


Fig. 1 Vista aerea sovrapposta alla mappa C.T. con l’individuazione del fabbricato in cui ricade il cespite staggito.

La zona è caratterizzata da abitazioni in condomini e in villette ed è servita da negozi al dettaglio ed altri servizi, nonché da autobus di linea e dalla Metropolitana Collinare. Il PRG del Comune di Napoli individua l’area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l’immobile, come: **zona Fb – abitati del parco** - disciplinata dall’art. 45 e 47 delle N.T.A. Mappale Terreno Correlato: Foglio 32 - Particella 303.



IL FABBRICATO

L'immobile insiste in un fabbricato composto di n. 2 piani fuori terra circondato, per più

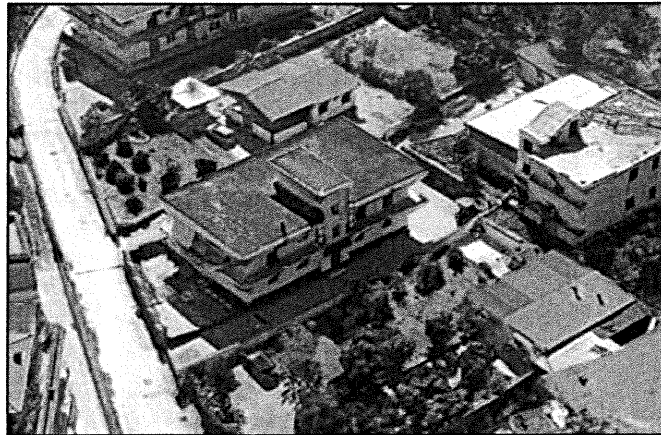


Fig. 2. Il fabbricato di via Vincenzo Cilento n.93

lati, da un'area scoperta. L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 93 di via Vincenzo Cilento, già via Emilio Scaglione 25 (cfr.fig. 2).

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Si segnala:

- a) la presenza di un Bene Comune Non Censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303, sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come "corte" (cfr. all.to n.08);
- b) che l'U.I. gode della servitù attiva di passaggio a carico della striscia di terreno colorata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto per Notar Carlo Tafuri del 1980 (cfr. fig. 3-4 e all.to n. 13).

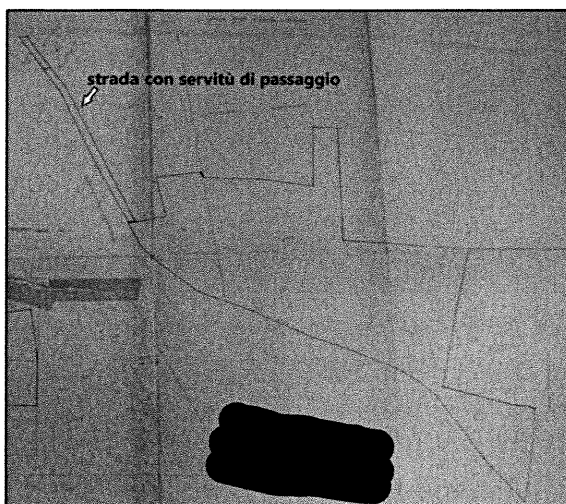


Fig. 3. Planimetria " B" in atto di acquisto notar Tafuri 1980

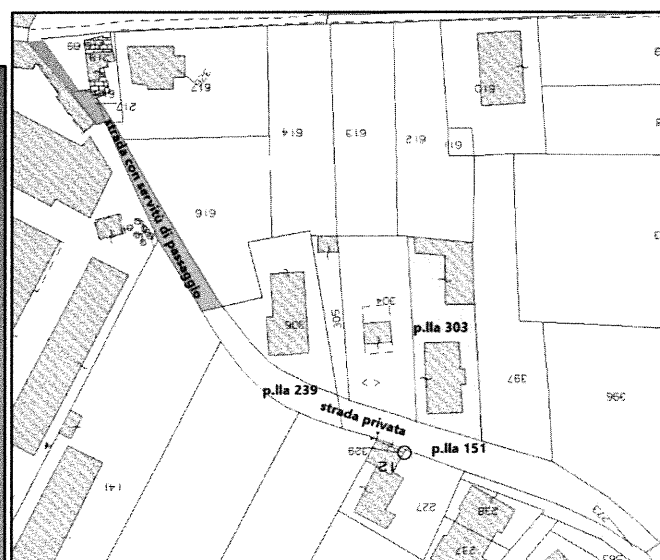


Fig. 4. Mappa catastale con individuazione del tratto di strada di accesso privata e di quella soggetta a servitù di passaggio



c) l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso una strada privata ricadente sulle attuali p.lle 151 e 239 del foglio 32 al catasto terreni, non oggetto di pignoramento, della quale i debitori detengono i diritti proporzionali relativi alla quota di 1/6, giusto atto di divisione per Notar Carlo Tafuri del 1983 e successivi atti (cfr. fig 4 e all.to n. 11, 12).

Infine si precisa che nella donazione del cespite del 2006, con atto per notar Roberto Chiari (cfr. all.to n. 11), è specificato al punto 2 che sono compresi *“ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive così come pervenuto e posseduto. Nella donazione sono compresi tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato ed in particolare con l'intero lastrico di copertura del fabbricato, le aree scoperte ed il locale cantinato che resta in comune a tutti i donatari”*. A tal riguardo si evidenzia che **il lastrico solare e il locale cantinato, dotati di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (rispettivamente sub 6 e sub 7), non sono oggetto di pignoramento, non essendo riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.**

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo (cfr. all.to n. 1) non è stato costituito condominio.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

All'unità immobiliare si accede dal civico n. 93 di via Vincenzo Cilento, già via Scaglione 25. Oltrepassato un cancello si accede in un viale con sulla sinistra il fabbricato (cfr. fig. 5a, 5b). Varcato il portone si entra nell'androne e, saliti tre scalini, si smonta al pianerottolo del piano terra, rialzato rispetto alla quota del piano di campagna. La porta sulla sinistra del pianerottolo permette l'accesso all'unità immobiliare (cfr. all.to n.3 foto 1-2 e fig. 6).

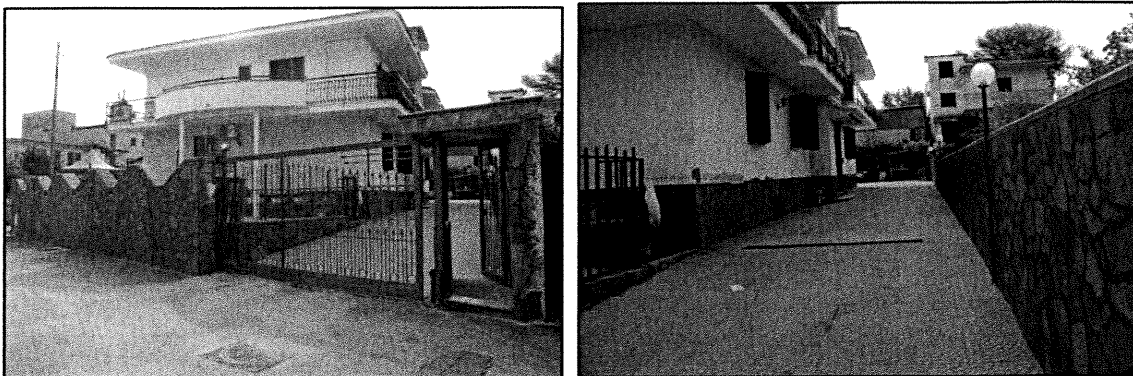


Fig. n 5a e 5b. Accesso al fabbricato.



Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to n.2 e fig. 6) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti. L'unità immobiliare è composta da n. 3 stanze, cucina, disimpegno, wc e un balcone, la superficie utile corrisponde a circa 79,00 mq. e l'altezza utile interna è di circa 2,93 ml.

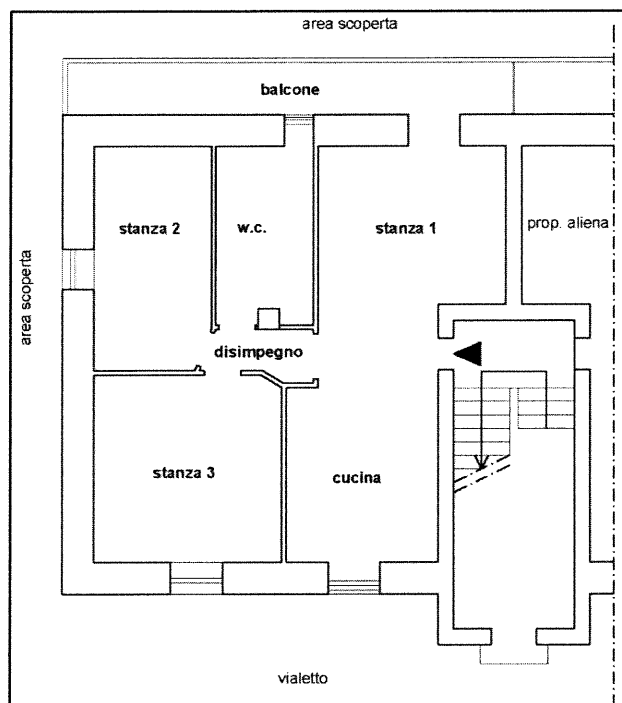
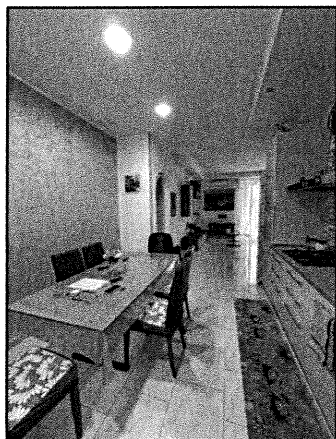


Fig. n.6 Rilievo dello stato dei luoghi

Cucina: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalla stanza 1 e dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 13,60 mq. L'ambiente, munito di finestra, è collegato direttamente alla stanza 1 senza l'interposizione di pareti. La pavimentazione è in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate a meno di quella dietro la cucina che è rivestita con mattonelle a lista. (cfr.all.to n.3, foto nn.3-4).



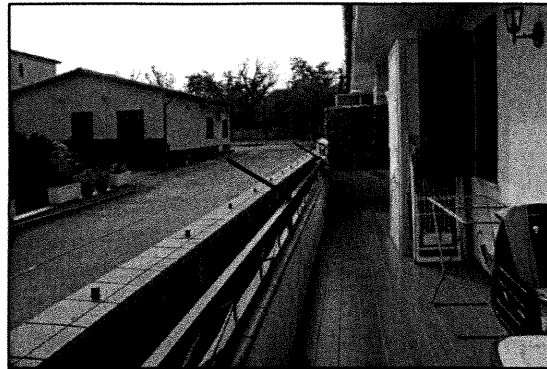
Cucina



Stanza 1: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalla cucina, dal disimpegno e dal balcone. Ha una superficie utile pari a circa 20,50 mq. L'ambiente, munito di porta finestra dal quale si esce su un lungo balcone, è collegato direttamente alla cucina senza l'interposizione di pareti. La pavimentazione è in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to n.3-foto nn.5-6).

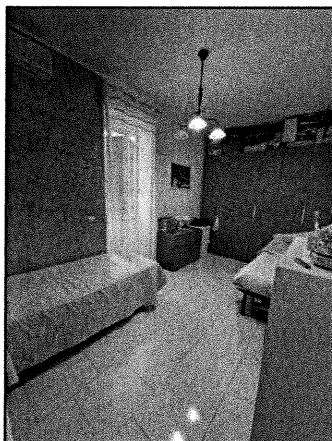


Stanza n.1

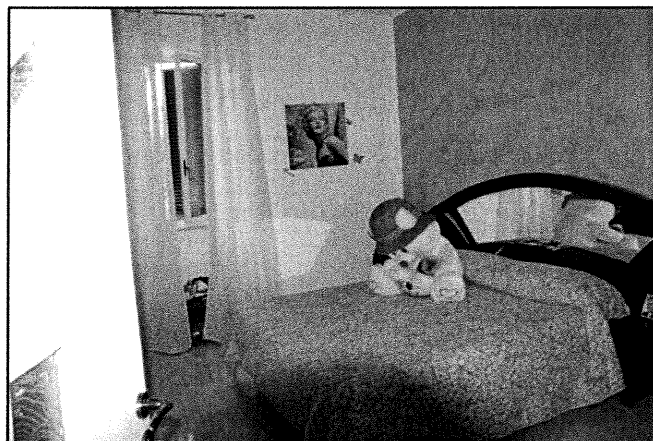


Balcone della stanza 1

Stanza 2: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 12,80 mq. L'ambiente, munito di finestra, presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate (cfr.all.to n.3-foto nn. 7-8).



Stanza n.2



Stanza n. 3

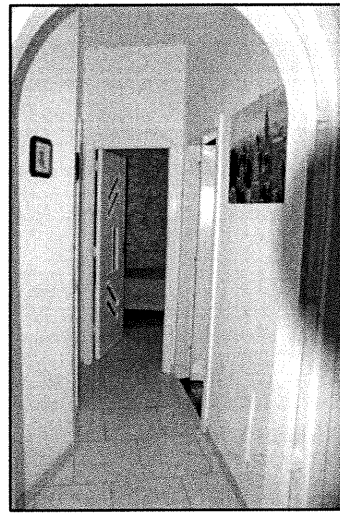
Stanza 3: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 17,30 mq. L'ambiente, munito di finestra, presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate (cfr.all.to n.3-foto nn. 9-10).



WC: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 8,75 mq. La pavimentazione presenta mattonelle di colore scuro che rivestono anche le pareti. L'ambiente è dotato di lavandino, vaso, bidet, vasca e di una finestra (cfr.all.to n.3-foto nn.11-12).



Wc



Disimpegno

Disimpegno: vi si accede dalla cucina, dalle stanze 1, 2, 3 e dal wc. Ha una superficie utile pari a circa 2,40 mq. e presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate (cfr.all.to n.3-foto n.13).

DOTAZIONI

Infissi: Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di napoletane in metallo. Versano tutti in condizioni normali.

Impianti: L'immobile ha l'impianto idrico ed elettrico, è dotato di climatizzatore nelle stanze 1 e 2.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare buono.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to n. 14), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a



destinazione ordinaria” (D.M. 138/98 All.C). Nell’allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...” del “Manuale della Banca Dati dell’OMI” si specifica quanto segue.– “ Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Si specifica che la superficie commerciale è calcolata escludendo il balcone non presente nei grafici allegati all’Istanza di Sanatoria Edilizia ancora in itinere.

Superfici	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr	91,00 mq	100%	91,00 mq
Totale Sr			91,00 mq.

La superficie commerciale (Sc) 91,00 mq.

2) Superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste in precedenza.

La superficie utile netta/calpestable, dell’attuale stato dei luoghi, corrisponde a:



Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		75,30 mq	100%	75,30 mq
Superficie Non residenziale Snr	balcone	11,35 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	3,40 mq
Totale Sr + Snr				78,70 mq
Arrotondato a				79,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 79,00 mq

QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli: C.F. Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.IIIa 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale 97 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50, Via Emilio Scaglione n. 25, Interno 2 Piano T. Si segnala che in catasto è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93 (cfr. all.to n.8).

Al catasto terreni il bene è identificato al foglio 32, particella 303.

Nella visura catastale l'immobile è intestato per:

- la quota di 1/2 della piena proprietà al sig.re [REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED]
- la quota di 1/2 della piena proprietà alla sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Si segnala la presenza di un bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303, sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come "corte" (cfr. all.to n.08).

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costituito nel 1992 con COSTITUZIONE del 28/12/1992 in atti dal 11/11/1998 PF.98 (n. O/2086.1/1992) con i seguenti dati Sez. Urb. SCA Foglio 32 Particella 303 Sub. 3. In seguito con VARIAZIONE del 28/12/1992 Pratica n. NA0359651 in atti dal 19/06/2006 RETT. FOGLIO COME DA MAPPA (n.



O/2086.1/1992) il foglio è stato rettificato da foglio n. 32 a foglio n 14, pertanto i dati identificativi dell'immobile sono cambiati in: Sez. Urb. SCA Foglio 14 Particella 303 Sub. 3 (cfr. all.to n.8). Si evidenzia infine che in catasto è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93.

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO, LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ETC.

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all'Agenzia del Territorio identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (cfr. all.to n. 4), nell'atto di compravendita per Notar Loredana Grimaldi del 2008 (cfr. all.to n.9), nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (cfr. all.to n.5) a meno dell'omissione della "sez. urb. SCA" nell'Atto di Pignoramento, mentre nella nota di trascrizione i dati catastali sono completi. Si ribadisce che in tutti gli atti è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93.

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale, risalente al 1992 (cfr. all.to n. 8) e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (cfr. all.to n.2), si evince la seguente difformità: realizzazione di un balcone lungo il lato est con accesso dalla stanza 1 e conseguente trasformazione di una finestra in una porta finestra (cfr. fig.7).

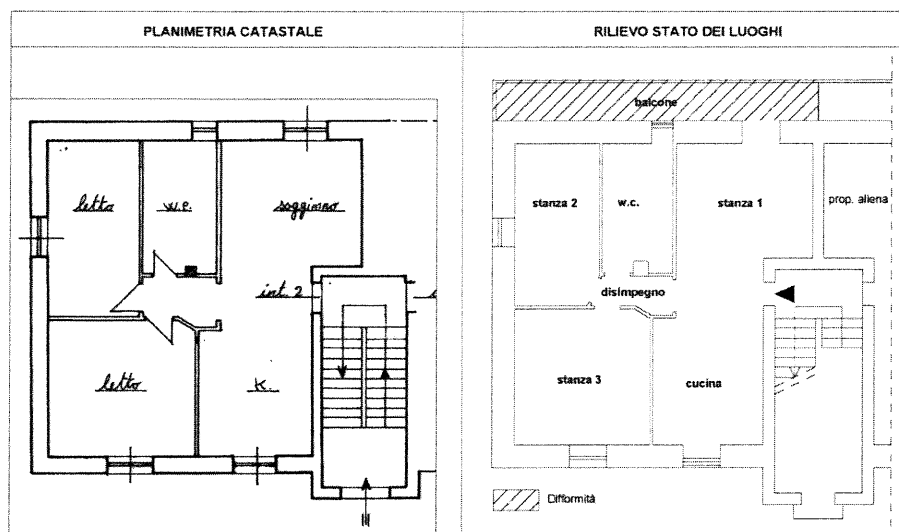


Fig. 7 Confronto tra la planimetria catastale attuale e il rilievo dello stato dei luoghi. Campita con tratteggio la difformità.



QUESITO 4**SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE****- LOTTO UNICO -**

Quota di 1/1 di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, categoria A/2, di circa 91 mq commerciali sita in Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione 25, piano terra, int. 2 composto da n. 3 stanze, cucina, disimpegno, wc e balcone, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli C.F. Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.IIa 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 97 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50. Confina a Nord e ad Est con area scoperta, a Sud in parte con corpo scale in parte con U.I. di proprietà aliena e a Ovest con viale di accesso. Si specifica che l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su una strada privata, non oggetto di pignoramento, del quale i debitori detengono delle quote di proprietà.

L'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un balcone sul lato est. L'immobile è stato realizzato in assenza di alcun titolo edilizio e nel 1984 è stato oggetto di un'Ordinanza di Demolizione non eseguita. Al fine di sanare il bene in data 20.03.1995 è stata presentata Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 protocollata al n. 7249 ad oggi non ancora esitata. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati all'istanza di sanatoria in ordine alla realizzazione di un balcone sul lato est. Si evidenzia che sono presenti possibili motivi ostativi al rilascio del condono edilizio.

PREZZO BASE: 132.000,00 €**QUESITO 5****PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE****RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.**

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto, risultano le seguenti vicende traslative:

2008 Il bene è pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED]
 [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone da [REDACTED]



██████████ con atto di compravendita per Notar Loredana Grimaldi del 23.05.2008 rep./racc. 38943/6556, trascritto a Napoli il 26/05/2008 ai nn. 19617/12750 (cfr. all.to n.9);
2008 Il bene è pervenuto a ██████████ con atto di scioglimento per mutuo dissenso della donazione fatta a ██████████ per Notar Loredana Grimaldi del 15.05.2008 rep./racc. 38913/6545, trascritto a Napoli il 26/05/2008 ai nn. 19616/12749 (cfr. all.to n.10);
2006 Il bene è pervenuto a ██████████ per donazione di ██████████ con atto per Notar Roberto Chiari del 06.07.2006 rep./racc. 14566/7380, trascritto a Napoli il 17/07/2006 ai nn. 33209/15874. La donazione comprende ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive così come pervenuto e posseduto. Nella donazione sono compresi *“tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato ed in particolare l'intero lastrico di copertura del fabbricato, le aree scoperte ed il locale cantinato, che resta in comune a tutti i donatari”* (cfr. all.to n.11).

1983 Il bene è parte di un fabbricato realizzato su un suolo individuato al catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 32, p.lla 303 pervenuto a ██████████ con atto di donazione e divisione per Notar Carlo Tafuri del 06.09.1983 rep./racc. 92140/19824, trascritto a Napoli il 04/10/1983 ai nn. 20588/15923 (cfr. all.to n.12), con il quale ██████████ donava a ██████████ ██████████ ██████████ figli di primo e di secondo letto del defunto ██████████ i diritti di comproprietà a lei spettanti al fine di favorire la divisioni dei beni. I figli divenuti proprietari dei beni decidevano di sciogliere la comunione assegnando, tra l'altro, a ██████████ il diritto di intera piena proprietà del fondo rustico distinto in catasto terreni del Comune di Napoli alla p.lla 303 del foglio 32 derivante dal frazionamento della maggiore consistenza della ex p.lla 239 del foglio 32 di are 67,62 (tipo di frazionamento n. 4065/83) e la quota pari a 1/6 della strada d'accesso individuato al catasto dalle attuali p.lle 151 di are 5,27 e 239 di are 9,12 derivanti dal suddetto frazionamento (cfr. fig. 4).

Si evidenzia che non è stata rinvenuta accettazione di eredità.

1982 Il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato nel quale ricade il bene in oggetto era compreso nella maggiore consistenza del fondo rurale individuato al catasto terreni del Comune di Napoli foglio 32, ex p.lla 239 di are 67,62 che è pervenuto, insieme alla ex p.lla 151 di are 13,37, e altri beni, in morte del signor ██████████ deceduto in data



02.07.1982 la cui eredità è stata devoluta per legge a [REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione numero 4874 volume 2771 registrata a Napoli e trascritta a Napoli 1 il giorno 8.05.1984 ai numeri 8623/10873 (cfr. all.to n.6). Si evidenzia che non è stata rinvenuta accettazione di eredità.

1980 il fondo rurale individuato al catasto terreni del Comune di Napoli foglio 32, ex p.lle 239 di are 67,62 ed ex 151 di are 13,37 è pervenuto, insieme ad altri beni, a [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Carlo Tafuri del 22.01.1980 rep./racc. 74566/13305, trascritto a Napoli 1 il 06.02.1980 ai nn.2348/1487 (cfr. all.to n.13). Il fondo, tra l'altro, gode di servitù di passaggio su di una fascia di terreno individuata con il colore arancio nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto (cfr. fig. 3)

QUESITO 6

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso il fabbricato di via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione n.25, di cui è parte l'immobile per cui è causa:

- ✓ Rientra in **zona Fb – abitati del parco** - disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- ✓ rientra nell'**ambito n. 35 Vallone San Rocco** (Parco a prevalente funzione agri-boschiva del vallone S. Rocco) disciplinato dall'art.162 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 20 Maggio 1967 (S. Maria ai Monti - S. Rocco) pubblicato sulla G.U. n. 142 del 09/07/1967, emanato ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 - C- "riserva controllata" (cfr. all.to n. 18);
- ✓ rientra nell'area del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli, zona - C- "riserva controllata";



- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (cfr. all.to n.18);
- ✓ rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ rientra in area a instabilità bassa dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

Legittimità del fabbricato di cui è parte il bene pignorato

L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Napoli, alla via Vincenzo Cilento 93, già via Emilio Scaglione 25, realizzato in assenza di alcun titolo edilizio nella prima metà degli anni '80 come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio e presso l'Unità Operativa Tutela Edilizia (U.O.T.E.) del Comune di Napoli dove sono stati rinvenuti due fascicoli intestati a Di Lorenzo Assunta, relativi al fabbricato nel quale ricade l'immobile: il fascicolo di contenzioso C.A. 943/84 (cfr. all.to n. 17a) e il fascicolo U.O.T.E n. 20940 che il sottoscritto ha visionato (cfr. all.to n.17c) e del quale ha richiesto copia che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall'ufficio competente. Inoltre presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995 presentata ai sensi della L. 724/94 dal figlio di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, il cespite pignorato (cfr. all.to n. 16a, 16b). L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. Per una chiara comprensione della legittimità urbanistica ed edilizia del bene si riporta di seguito una sintetica ricostruzione delle vicende edilizie e traslative del cespite desunte dalla suddetta documentazione e dagli atti transattivi:

1980 [REDACTED] acquistava un fondo rustico in località "S. Rocco di Capodimonte" da [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Carlo Tafuri del 1980 (cfr. all.to n. 13).

1982-83 In data 02.07.1982 morì [REDACTED] e lasciò il fondo rustico ai figli e alla moglie i quali, con atto di divisione per notar Tafuri del 1983, sciolsero la comunione e a [REDACTED] [REDACTED] fu assegnato, tra l'altro, una porzione del fondo rustico identificato al N.C.T. alla p.lla 303 del foglio 32 (cfr. all.to n. 12).



1983 [redacted] iniziò ad edificare un fabbricato senza concessione edilizia che venne sottoposto a sequestro in data 27.12.1983 dal Corpo dei Vigili Urbani 1° Gruppo Territoriale Seconda Sezione (cfr. all.to n. 17a).

1984 Il Sindaco del Comune di Napoli emise in data 25.06.1984 Ordinanza Sindacale di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77, demolizione mai eseguita (cfr. all.to n. 17a).

Tra il 1988 e il 1993 furono eseguiti n. 3 sopralluoghi dall'autorità competente (14.03.1988, 04.06.1991, 05.02.1993) durante i quali fu accertato che in violazione dei sigilli erano stati fatti avanzare i lavori. In particolare il 04.06.1991 si constatò, tra l'altro, che il cespite staggito era costituito da tre vani e doppi accessori ed abitato dal figlio della [redacted] [redacted] (notizie tratta dal fascicolo U.O.T.E. del quale a tutt'oggi non è stata ancora trasmessa copia al sottoscritto).

1995 In data 20.03.1995 venne presentata dal figlio di [redacted] [redacted] Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 724/94 protocollata al n. 7249 avente ad oggetto il cespite pignorato ed un capannone ad uso officina non oggetto di pignoramento (cfr. all.to n. 16a, 16b).

1997-1999 Nel 1997 la Procura della Repubblica di Napoli aprì un fascicolo per indagare sul fabbricato abusivo nel quale ricade il cespite pignorato. Nel fascicolo U.O.T.E., che si ferma al 1999, sono presenti accertamenti e sopralluoghi compiuti tra il 1997 e il 1999 (notizia tratta dal fascicolo U.O.T.E. del quale a tutt'oggi non è stata ancora trasmessa copia al sottoscritto).

Pratiche edilizie e istanze di condono

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (cfr. all.to n.15):

- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, l'ufficio dichiara che non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati e specifica che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo, non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ed ulteriore documentazione inerente all'oggetto;



- “dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022”.

- b) Come attestato dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli” è stato rinvenuto un fascicolo di contenzioso edilizio C.A. 943/84 intestato a [REDACTED] (cfr. all.to n. 17a). Dalla lettura della documentazione contenuta nel fascicolo, si evince che **la costruzione del fabbricato nel quale ricade l’immobile è stata iniziata intorno al 1983 in assenza di alcun titolo edilizio** come si rileva dal “Processo Verbale di sequestro con apposizione dei sigilli” redatto in data 27.12.1983 dal Corpo dei Vigili Urbani 1° Gruppo Territoriale Seconda Sezioni nel quale si legge: *“che erano state realizzate opere edili per una nascente costruzione, senza che fosse stata rilasciata la prescritta concessione comunale [...] ho proceduto al sequestro del cantiere edile abusivo, le cui opere così si presentavano: Corpo di fabbrica insistente su di un’area di circa 180 mq. a struttura in tufo, integrato da due pilastri in c.a., costituito da piano terra e primo piano, il cui solaio di copertura è privo del getto di calcestruzzo. Al centro del manufatto è stata realizzata la cassa scale, costituita da cinque rampanti in c.a.”* Per il suddetto fabbricato in data 25.06.1984 il Sindaco del Comune di Napoli ha emesso Ordinanza Sindacale di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell’art. 15 della L. 10/77, che non è stata mai eseguita.
- c) Presso l’Unità Operativo Tutela Edilizia (U.O.T.E.) del Comune di Napoli è stato rinvenuto il fascicolo n. 20940 che il sottoscritto ha visionato (cfr. all.to n.17c) e del quale ha richiesto copia che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall’ufficio competente. Il fascicolo contiene le comunicazioni di notizie di reato circa la realizzazione in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato, nel quale ricade il cespite staggito, trasmesse dalle autorità competenti tra il 1983 e il 1999. Inoltre si rileva che nel 1997 la Procura della Repubblica di Napoli aprì un fascicolo per indagare sul fabbricato abusivo in oggetto. Il fascicolo si ferma al 1999.
- d) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l’**Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995** presentata ai sensi della L. 724/94 da [REDACTED] figlio di [REDACTED] (cfr. all.to n. 16a, 16b). **L’istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.** L’istanza è volta a sanare il cespite staggito e l’annesso capannone ad uso non residenziale, non oggetto di pignoramento, ricadenti negli abusi di tipologia n.1 della tabella allegata alla L.47/85. La pratica è composta dall’Istanza di sanatoria, dalla



Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dall'accatastamento, dai grafici (si evidenzia che i grafici non sono chiaramente leggibili), dalle fotografie e dalle ricevute di versamento in un'unica soluzione dell'oblazione di 2.136.000 Lire in data 29.12.1994 e dell'acconto degli oneri concessori di 300.000 Lire in data 27.02.1995. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione saranno valutate dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

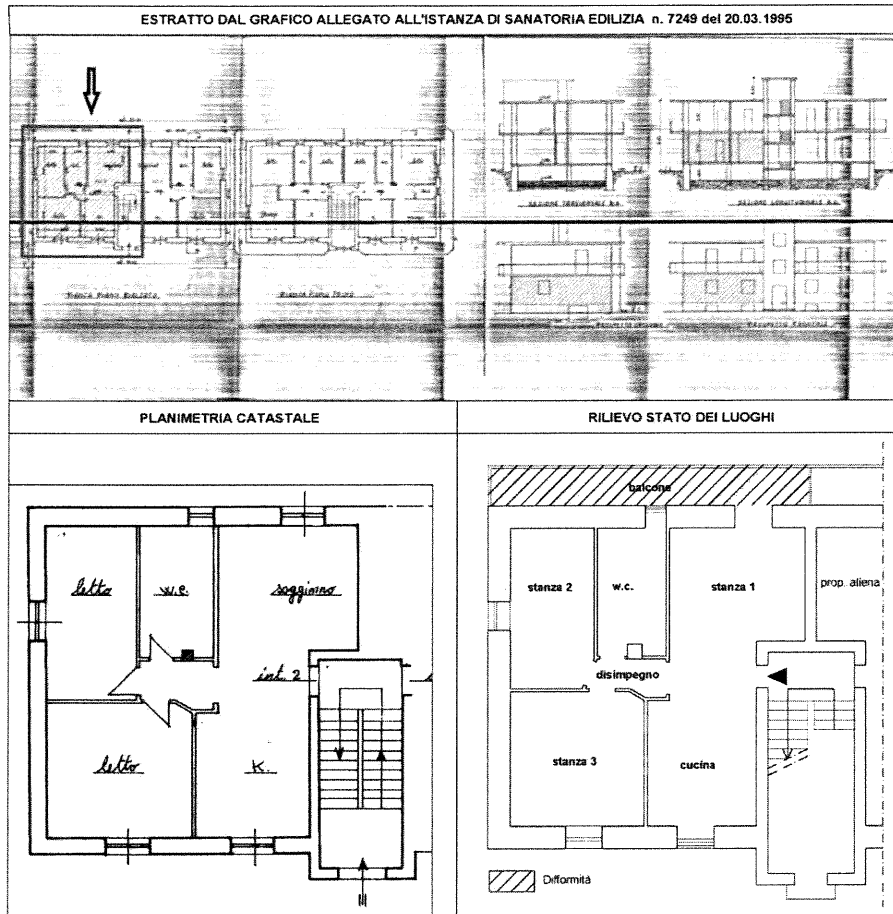


Fig.8 Confronto tra i grafici allegati all'istanza di sanatoria edilizia, la planimetria catastale attuale e il rilievo dello stato dei luoghi.

Differmità riscontrate nel corso del sopralluogo.

Dal confronto tra il rilievo dello stato attuale dei luoghi (cfr all.to n.2) e la planimetria allegata alla Istanza di Sanatoria Edilizio n. 7249 del 20.03.1995, non perfettamente visibile nella riproduzione trasmessa al sottoscritto dal competente ufficio (cfr all.to n. 16a, 16b), che corrisponde alla planimetria catastale (cfr all.to n.8), è stata rilevata la seguente differmità: realizzazione di un balcone lungo il prospetto Est e trasformazione della finestra



della stanza 1 (in catasto soggiorno) in una porta finestra per accedere sul balcone (cfr fig. 8).

Regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Premesso che:

l'intero fabbricato di cui è parte l'U.I. oggetto di pignoramento è un edificio realizzato in assenza di alcun titolo edilizio.

Rilevato che

per sanare detta irregolarità è stata presentata per il cespite staggito una Istanza di Sanatoria Edilizio ai sensi della L. 724/94.

Tanto premesso e rilevato la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995 (cfr all.to n. 16a, 16b). A tal riguardo lo scrivente CTU evidenzia che:

1) poiché l'immobile ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi della L.1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 (cfr all.to n. 18), **il rilascio della sanatoria è condizionata al parere favorevole delle autorità preposte alla tutela dei vincoli** ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 ed è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico, ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC., nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del Dlgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente nei limiti di cui alla L. 308/04.

2) **possibili motivi ostativi al rilascio dell'istanza di condono potrebbero essere:**

- a. che la volumetria del cespite staggito, destinato ad abitazione, e dell'annesso capannone non residenziale, non oggetto di pignoramento, potrebbe superare il limite consentito dei 750 mc. dettato dall'art. 39 della L. 724/1994;
- b. la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria allegata alla istanza di condono in seguito alla realizzazione di un balcone successivamente alla presentazione della domanda di condono. Si ricorda, infatti, che sugli immobili sottoposti a istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria;

Dichiarazione di agibilità

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità (cfr all.to n. 15). Il certificato di agibilità potrà essere richiesto solo dopo il rilascio del Condono Edilizio.



Attestato di prestazione energetica

Non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici Regione Campania. Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica è di circa € 150,00 (cfr all.to n.14).

QUESITO 7**STATO DI POSSESSO****STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo nell'immobile era presente la sig.ra [REDACTED] che dichiarava di occupare l'appartamento unitamente al suo nucleo familiare temporaneamente e a titolo gratuito in quanto il coniuge deceduto era il fratello dell'esecutata [REDACTED] (cfr all.to n.1). Da interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate non esistono contratti di locazione relativi all'U.I. in oggetto (cfr all.to n.19). E' stato reperito il certificato di residenza storico di [REDACTED] dal quale risulta che risiede in Via Emilio Scaglione 25, piano rialzato int. 2 (cfr all.to n.7).

VALORE LOCATIVO

Per determinare tale canone sono stati presi in considerazione i valori riportati nelle banche dati, rapportati all' unità oggetto di esecuzione:

- 1) OMI (anno 2022, semestre 1): sono stati considerati i valori locativi riferiti alle abitazioni di tipo civile insistenti nella fascia "D35- Periferica/Frullone, via San Rocco, Rione Lieti" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia il valore di locazione unitario risulta compreso per le abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale tra un min di 4,70 €/mq, un max di 7,10 €/mq e un valore medio di 5,90 €/mq (cfr. all.to n. 21).
- 2) Borsino immobiliare (dati febbraio 2023): sono stati considerati i valori locativi riferiti alle abitazioni insistenti nella zona "Frullone, via San Rocco, Rione Lieti". Per immobili a destinazione abitativa di fascia media il valore di locazione unitario risulta compreso tra 3,93 €/mq (valore minimo), 5,24 €/mq (valore medio) e 6,56 €/mq. (valore massimo) (cfr. all.to n. 21).
- 3) Rivista della FIMAA Quotazioni Metroquadro (giugno 2022). I valori locativo per abitazioni site in via Vincenzo Cilento è di 3,00 €/mq (cfr. all.to n. 21).



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, si determina per l'unità immobiliare pignorata un valore unitario di locazione di 5,00 €/mq. da moltiplicare per la superficie utile pari a circa 79,00 mq.

- Valore locativo mese= 79,00 mq.x 5,00 €/mq = 395,00 €/mese arrotondato a 400,00 €/mese
- Valore locativo annuo= 400,00 €/mese x 12 mesi= 4.800,00 €/anno

QUESITO 8

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Relativamente al bene oggetto della presenta procedura;

- ✓ non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ non vi sono trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- ✓ nel fascicolo U.O.T.E n. 20940 - che il sottoscritto ha richiesta in copia ma che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall'ufficio competente - è presente un documento del 1997 con il quale la Procura della Repubblica di Napoli aprì un fascicolo sul fabbricato abusivo nel quale ricade il cespite pignorato. Per approfondimenti cfr, risposta al quesito n.6;
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 20 Maggio 1967 (S. Maria ai Monti - S. Rocco) pubblicato sulla G.U. n. 142 del 09/07/1967, emanato ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 - C- "riserva controllata" della zonizzazione del Parco Colline (cfr. all.to n. 18);
- ✓ rientra nell'area del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli zona - C- "riserva controllata";
- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (cfr. all.to n.18);
- ✓ rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ rientra in area a instabilità bassa dei vincoli geomorfologici alla tav.12 del P.R.G.;



- ✓ non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale come si deduce dalla lettura congiunta della comunicazione dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli” il quale in risposta all’istanza del sottoscritto CTU, che chiedeva di conoscere se l’immobile pignorato è stato oggetto di acquisizione al patrimonio, dichiarava che *“questo Settore ha già trasmesso i fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ai nominativi e indirizzi da Lei indicati e, pertanto, occorre fare riferimento al loro contenuto per quanto ulteriormente richiesto con l’istanza in oggetto”* (cfr. all.to n. 17b). E dalla lettura del fascicolo di contenzioso edilizio C.A. 943/84 intestato a [REDACTED] (cfr. all.to n. 17a) trasmesso dallo stesso “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli” nel quale non è presente acquisizione al patrimonio ma, tuttavia, **è stato rinvenuto, tra l’altro, un Ordinanza Sindacale di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell’art. 15 della L. 10/77 emessa in data 25.06.1984**, che non ha avuto seguito;
- ✓ non è stato costituito condominio;
- ✓ si rileva la presenza di un bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 1 piano T, nella visura catastale annotato come corte (cfr. all.to n.8);
- ✓ dalla lettura degli atti notarili (cfr. all.to nn. da 9 a 13) si evince che:
 - il cespite gode della servitù attiva di passaggio a carico della striscia di terreno colorata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera “B” all’atto per Notar Carlo Tafuri del 1980 (cfr. fig. 3 e all.to n. 13);
 - l’accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su una strada privata (p.lle 239 e 151 del foglio 32, in giallo in fig. 4), non oggetto di pignoramento del quale i debitori detengono delle quote di proprietà.

Elenco Iscrizioni

Iscrizione nn. 1949/del 20/04/1999 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Giustino Rossi del 16/04/1999 rep 29443 per complessivi euro 120.000,00 di cui euro 60.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore: Banca Woolwich s.p.a.

Contro: [REDACTED]



Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile in comune di Napoli al NCEU sez. urb. SCA fg. 32 part. 303 sub. 3 appartamento Via Emilio Scaglione n. 25 piano T

Si specifica che l'iscrizione non è stata rinnovata.

Iscrizione nn. 3686/19618 del 26.05.2008 Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Loredana Grimaldi di Napoli 23.05.2008, rep/racc 38944/6557 per complessivi euro 300.000,00 di cui euro 150.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore: Banca Popolare Di Novara Spa

Contro: [REDACTED]

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile in comune di Napoli al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 3 nat. A/2 vani 4.5 piano T interno 2 scala U Via Emilio Scaglione n. 25

Elenco Trascrizioni

Trascrizione nn. 10774/14959 del 18 05.2021- Verbale di pignoramento immobiliare

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Napoli in data 28.04.2021, numero 8395/2021.

A favore: RED SEA SPV S.R.L

Contro: [REDACTED]

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile in comune di Napoli al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 3 nat. A/2 vani 4.5 piano T interno 2 scala U Via Emilio Scaglione n. 25

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) dalla lettura degli atti notarili (cfr. all.to nn. da 9 a 13) si evince che:

- il cespite gode della servitù attiva di passaggio a carico della striscia di terreno colorata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto per Notar Carlo Tafuri del 1980 (cfr. fig. 3 e all.to n. 13).



- l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su un tratto di strada (p.lle 239 e 151 del foglio 32, in giallo in fig. 4), non oggetto di pignoramento, del quale i debitori detengono delle quote di proprietà.

2) In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del cespite staggito si evidenzia e si ribadisce che:

- a) l'immobile è stato costruito in assenza di alcun titolo edilizio;
- b) l'immobile è stato oggetto di Ordinanza di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77 emessa in data 25.06.1984, che non ha avuto seguito;
- c) per sanare l'immobile è stata presentata dal sig. [REDACTED] Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 724/94 prot. n. 7249 del 20.03.1995 (cfr all.to n.16a e 16 b) **l'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria** e che la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione saranno valutate dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

Lo scrivente CTU ribadisce quanto evidenziato nella risposta al quesito 6 ovvero che:

- ricadendo l'immobile in un'area sottoposta a tutela paesaggistica emanata ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 (cfr all.to n.18), **il rilascio della sanatoria è condizionata al parere favorevole delle autorità preposte alla tutela dei vincoli** ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 ed è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico, ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC, nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del Dlgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente nei limiti di cui alla L. 308/04.

- **possibili motivi ostativi al rilascio dell'istanza di condono** potrebbero essere:

- i. che la volumetria del cespite staggito, destinato ad abitazione e dell'annesso capannone non residenziale, non oggetto di pignoramento, potrebbe superare il limite dei 750 mc., dettato dall'art. 39 della L. 724/1994;



- ii. la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria allegata alla istanza di condono determinatasi in seguito alla realizzazione di un balcone successivamente alla presentazione della domanda di condono. Si ricorda, infatti, che sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria;

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Elenco Iscrizioni

Iscrizione nn. 3686/19618 del 26.05.2008 Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Loredana Grimaldi di Napoli 23.05.2008, rep/racc 38944/6557 per complessivi euro 300.000,00 di cui euro 150.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore: Banca Popolare Di Novara Spa

Contro: [REDACTED]

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile in comune di Napoli al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 3 nat. A/2 vani 4.5 piano T interno 2 scala U Via Emilio Scaglione n. 25

Elenco Trascrizioni

Trascrizione nn. 10774/14959 del 18 05.2021- Verbale di pignoramento immobiliare

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Napoli in data 28.04.2021, numero 8395/2021.

A favore: RED SEA SPV S.R.L

Contro: [REDACTED]

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sul seguente immobile in comune di Napoli al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 3 nat. A/2 vani 4.5 piano T interno 2 scala U Via Emilio Scaglione n. 25.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate (cfr. all.to n.6).



QUESITO 9

VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10

SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato nel verbale di primo accesso non è stato costituito condominio (all.to n.1)

QUESITO 12

VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Criterio Di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato V_{pm} si determina mediante la comparazione con il Valore Medio V_m di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato V_m si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del



Territorio, del Borsino Immobiliare e della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della Provincia di Napoli (FIMAA):

1) OMI (anno 2022, I° semestre): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni di tipo civile insistenti nella fascia “D35/ Periferica/Frullone, via San Rocco, Rione Lieti” del Comune di Napoli in cui ricade l’unità immobiliare. In detta zona il valore di mercato unitario risulta compreso per le abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale tra un min di 1.600,00 €/mq, un max di 2.450,00 €/mq e un valore medio di 2025,00 €/mq (cfr. all.to n. 21).

2) Borsino immobiliare (dati febbraio 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni insistenti nella zona “Frullone, via San Rocco, Rione Lieti” Per immobili in fascia media il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.542 €/mq (valore minimo), 2.051,00 €/mq (valore medio) e 2.560,00 €/mq. (valore massimo) (cfr. all.to n. 21).

3) Rivista della FIMAA Quotazioni Metroquadro (giugno 2022). I valori Immobiliari per abitazioni site in via Vincenzo Cilento il valore di mercato unitario è di 900,00 €/mq (cfr. all.to n. 21).

Dall’analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L’immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 91,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.700,00 \text{ €/mq.} \times 91,00 \text{ mq.} = 154.700,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell’immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell’immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:



Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Localizzazione ordinaria	1,00
Stato di conservazione buono	1,00
Luminosità	1,00
Assenza riscaldamento	0,95
Totale coefficiente K	0,95

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=K \times V_m = 0,95 \times 154.700,00 \text{ €} = 146.965,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: $146.965,00 \text{ €} \times 0,1$	14.696,50
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	All'esito dell'istanza di condono edilizio	0
Variazioni catastali	Nessuna decurtazione per l'aggiornamento della planimetria catastale	0
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è occupato sine titolo (all.to n.1)	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		14.846,50 €

Valore finale del bene

Valore di stima = $146.965,00 \text{ €} - 14.846,50 \text{ €} = 132.118,50 \text{ €}$ arrotondata a **132.000,00 €** che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo"

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture.



Il valore finale dell'immobile sito in Napoli, alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione n.25, piano T, int. 2 è di:

132.000,00 € (centotrentaduemila/00)

QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quote indivise

QUESITO 14

CERTIFICAZIONI STATO CIVILE

Il sottoscritto ha acquisito ed allega alla presente relazione i certificati di residenza ed il certificato di matrimonio aggiornati dei debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all.to n. 7).

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li marzo 2023

L'Esperto Incaricato

arch. Gaetano Amodio

Allegati (da 1 a 21)

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi;
- 3) Documentazione Fotografico;
- 4) Certificato Notarile in atti;
- 5) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione;
- 6) Ispezione Ipotecaria aggiornata;
- 7) Certificati Anagrafici (estratto di matrimonio e residenza);
- 8) Documentazione Catastale;



- 9) Atto di compravendita (provenienza) Notar Loredana Grimaldi 23.05.2008 rep. 38943;
- 10) Atto di scioglimento di donazione Notar Loredana Grimaldi 15.05.2008 rep. 38913;
- 11) Atto di donazione per Notar Roberto Chiari del 06.07.2006 rep. 14566;
- 12) Atto di donazione e divisione per Notar Carlo Tafuri del 06.09.1983 rep. 92140;
- 13) Atto di compravendita (atto ultraventennale) per notaio Carlo Tafuri del 22.01.1980 rep. 74566;
- 14) Certificazione APE Regione Campania;
- 15) Certificazioni Servizio Edilizia Privata;
- 16) a) Istanza di Sanatoria Edilizia prot. n. 7249 del 20.03.1995;
b) Grafici allegati all'Istanza di Sanatoria Edilizia prot. n. 7249 del 20.03.1995;
- 17) a) Fascicolo di contenzioso edilizio C.A. 943/84 Ufficio Antiabusivismo;
b) Certificazione Ufficio Antiabusivismo
c) verbale accesso UOTE per visione fascicolo 20940;
- 18) Certificazione Soprintendenza;
- 19) Richiesta esistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate;
- 20) Certificazione ufficio Toponomastica;
- 21) Quotazioni immobiliari

