

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. 94/2024

AURELIA SPV SRL

CONTRO

OMISSIS

Ill.mo Signor Giudice Dott. GABRIELE MONTEFUSCO

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile

ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO MARINA LALA

➤ INDICE

1) Indice	pag 2
2) Elenco Allegati	pag 2
3) Premessa	pag 3
4) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag 13
5) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag 14
6) Conclusioni	pag 44

➤ **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1	Estratti di mappa, visure storiche, planimetrie catastali
Allegato 2	Certificazione notarile agli atti
Allegato 3	Documentazione notarile – Atto di provenienza
Allegato 4	Documentazione registro immobiliari atti privati
Allegato 5	Richieste Ufficio Condono Edilizio e loro risposta
Allegato 6	Richiesta ufficio Tecnico comunale loro risposta - Zonizzazione PRG.
Allegato 7	Verbale d'accesso
Allegato 8	Planimetrie
Allegato 9	Fotografie
Allegato 10	Certificato di Matrimonio
Allegato 11	Documentazione non sussistenza di censo livello usi civici e documentazione in cui si attesta che i beni non sono su suoli demaniali
Allegato 12	Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
Allegato 13	Tabelle mercuriali OMI
Allegato 14	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione

➤ **PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 08/04/2024 comunicatami dalla cancelleria in data 11/04/2024, la S.V.I. **nominava** me sottoscritta Arch. Marina Lala, omissis, **Esperto Stimatore** nel **procedimento di Espropriazione immobiliare iscritto al numero RGE 94/2024, AURELIA SPV SRL contro omissis**

Conferendomi l'incarico di:

-A-

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

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

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

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

a) Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal

primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e 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.

-B-

Identificazione e descrizione attuali dei beni

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

- La tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute previo indagine toponomastica;
- La superficie commerciale 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;
- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze

tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed

idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati

delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non per-

tinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i cer-

tificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno

2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di

vendita ex art.173 quater disp. Att. c.p.c. e dell' allegazione al decreto di tra-

sferimento ex art. 591 bis c.p.c.

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 an-

teriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 cpc;

- I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle

note di trascrizione per i titoli precedenti all' acquisto del debitore, eventualmente

acquisendole;

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

- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleggi :

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pre-

gresse.

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 del-

la sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In L. 30 luglio 2010, n 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

-C-

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, alle-

gando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abi-
tazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data
della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico,
architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi,
alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- Sequestri penali e amministrativi;

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

alres verificando , ex art. 173 bis comma 1, n°8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1 n°9, disp. att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive

variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché

accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne ac-

quisisca 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 espres-

sa dal titolo abitativo assentito e con quella censita al catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del

1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano , prima del

1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo

di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi

gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),

ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente

autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rila-

sciati, allegandone copia.

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

determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, preci-

sando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legisla-

zione, 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 vio-

lazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree pro-

tette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sana-

bile. In particolare, dica **se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità

ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, comma 6, della legge n°47/85 ovvero art. 46 comma 5 del DPR n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove 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 im-

mediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n°380.

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

-F-

Formazione dei Lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all' identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esso sia divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c.; dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nel rinviare la causa per il prosieguo all'udienza al **08 Luglio 2024**, ore 11,40 la S.V.I. ha fissato il termine del **08 Giugno 2024** per la trasmissione della relazione Tecnica alle parti, il termine del **18 giugno 2024** per la trasmissione all' esperto di eventuali note di parte o del custode, ed infine il termine del **03 Luglio 2024** per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo di eventuali note.

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

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

Il pignoramento coinvolge un unico immobile sito nel comune di Napoli (Na), alla via Domenico Padula n° 123 il tutto meglio identificati al **NCEU** del comune di Napoli alla **SEZ PIA al Foglio 10 Part 133 sub 13** l'immobile rispetto al piano di accesso all'edificio si trova al 1° piano interrato.

L'appartamento pignorato per la quota parte di 1/1 un intero è di proprietà del signor omissis

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-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 trascr-

zioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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

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

a) Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e e 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.

1 - Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale, a verificare la documentazione dei registri immobiliari, dopo aver ottenuto copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori, dopo aver analizzato quanto riportato nella certificazione notarile (sostitutiva del certificato IPO- Catastale) agli atti, redatta in data 03/04/2024 dal notaio Giulia Barbagallo del distretto di Palermo **ho potuto riscontrare la completezza**

della documentazione.

2 – Non ritrovandolo tra la documentazione agli atti, ho acquisito copia dell'atto di Vendita del notaio omissis , con cui il signor omissi, **ha acquistato**, da omissis **la piena ed esclusiva proprietà dell' immobile, ora oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare** (vedi allegato 3). Nell'atto del Notaio omissis si riporta che l'immobile pignorato è sito al pian terreno dell'edificio sito in Napoli alla via Domenico Padula n°123 viene specificato che rispetto al catastale trattasi di piano seminterrato – A seguito del sopralluogo effettuato l'esperto specifica che l'immobile pignorato è situato al 1° piano interrato rispetto al piano di accesso dell'edificio , l'affaccio e pari a quello di un piano terra (vedi fotografie allegato 9).

I dati degli immobile, sito nel comune di Napoli, al via Domenico Padula n° 123, sono riportati **al N.C.E.U. del comune di Napoli Sez. PIA al Foglio 10 Particella 133 sub 13** (vedi allegato 1) e risultano così indicati nella documentazione agli atti.

3 - Il signor **omissis** risulta **coniugato in regime di separazione dei beni** con la signora omissis

4 - Sulla base dei documenti agli atti consultati (certificazione notarile agli atti – sull'immobile pignorato risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 2 certificazione Notarile):

- **In data 03/06/2009 Ipoteca Volontaria derivante** da Concessione a garanzia di mutuo – L'iscrizione del 03/06/2009 presso la conservatoria di Napoli 1 è individuata ai numeri omissis ed è **a favore** della Banca Popolare di Novara SPA con sede a Novara cod Fisc 01848410039 **contro** omissis
- **In data 11/03/2024 pignoramento immobiliare** l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottoposto a Pignoramento per la quota di un intero. La

trascrizione è individuata ai numeri omissis è **a favore** di AURELIA SPV SRL

con sede a Roma cod Fisc 15430061000 **contro** omissis

-B-

Identificazione e descrizione attuali dei beni

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

- La tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- I dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute previo indagine toponomastica;
- La superficie commerciale utile;
- La loro tipologia e natura, reale e catastale;
- Tutti i riferimenti catastali attuali;
- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti

, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione progressa dei beni

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

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 cpc;
- I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all' acquisto del debitore, eventualmente aquisendole;
- 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 alleghi :

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

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio

del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.7, conv. In L. 30 luglio 2010, n 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

Identificazione e descrizione attuali dei beni

1) Gli accessi all'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare sono stati effettuati il primo con esito negativo in data 08/05/2024 congiuntamente con il custode nominato avv. Vincenzo Gentile il secondo sopralluogo sempre congiuntamente con il custode è stato effettuato in data 16/05/2024 (vedi allegato 7).

Al primo accesso insieme con il custode abbiamo reperito, i dati dell'amministratore di condominio, da un avviso affisso in una bacheca posta nell'androne del Fabbricato di Via Domenico Padula n°123.

Nel corso del sopralluogo, ho proceduto a verificare la corrispondenza con i dati catastali e quindi a eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare.

L' unità immobiliare pignorata è un piccolo appartamento sito al 1° piano interra-

to di in un edificio per civile abitazione, posto in zona Bb del vigente Piano Regola-

to- tore Generale, con struttura portante in cemento armato e copertura piana.

L'appartamenti di piccole dimensioni sottoposto rispetto al piano di accesso al fabbrica-

to, ha un affaccio da piano terra nel retro del cortile condominiale , come visibile nelle

fotografie (vedi allegato 9) la parte di cortile, dove affaccia l'appartamento è stata rica-

vata realizzando un muro di contenimento e uno sbancamento, per creare un passag-

gio che desse un comodo accesso a tutte le aree di quello che in origine era un piano

adibito a Garage / Magazzino(categoria catastale C6). La planimetria catastale del sub

13 differisce lievemente dallo stato dei luoghi, nell'ambiente cucina è stata eliminata la

spalletta di muratura che creava una sorta di divisorio tra la zona angolo cottura e il

disimpegno che da accesso al bagno e alla camera da letto. Nello specifico la spalletta

muraria è stata demolita, il tramezzo è stato prolungato fino alla tompagnatura con il

vano scale, andando a creare uno spazio più fruibile in cucina, un disimpegno e un

vano ripostiglio , le modifiche non hanno impattato il bagno e la camera da letto (vedi

allegati 8 e 9) L'altezza utile interna è di 2.85 m tranne nel bagno e nel disimpegno

dove l'altezza scende a 2.50 nel bagno e 2.30 m nel disimpegno per la presenza di

una controsoffittatura in cartongesso (vedi allegati 8 e 9). La destinazione d'uso

dell'appartamento sub 13 è quella indicata nella visura catastale non si rileva la pre-

senza di pertinenze e accessori. L'esperto specifica che l'appartamento sub 13 deriva

dalla divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso

da locale Magazzino/Garage ad appartamento, dell'ex sub 8 ora soppresso che

occupava tutto il piano – 1. La soppressione, la divisione e il cambio destinazione

d'uso del sub 8 (che in origine occupava l'intero piano -1) **effettuata nel mese di set-**

tembre 2003 ha dato origine a dei mini appartamenti (i sub 11 12 **13** 14 15 16) tra cui

il sub 13 oggi oggetto della procedura. **Dalla documentazione ricevuta dai preposti**

uffici comunali è emerso che non vi è alcun titolo edilizio , che va a legittimare il

frazionamento e cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8 (vedi allegato

6) per cui le modifiche effettuate in assenza di permesso a costruire sono abusi-

ve e il comune potrebbe richiedere il ripristino dell'originaria destinazione d'uso

(Garage/Magazzino)

L'edificio in cui è collocato l'appartamento sito in Napoli al via Padula n°123 , è

un edificio in cemento armato di complessivi 4 piani, accessibile da una stretta e

tortuosa traversa che si diparte da Via Padula proseguendone la numerazione,

per accedere all'androne del fabbricato dal cortile bisogna salire una rampa di

scale di 9 gradini , sia la scala esterna di accesso al fabbricato che la scala in-

terna di accesso ai piani sono comodamente percorribili , manca l'impianto di

ascensore (vedi allegati 8 e 9).

Per accedere al immobile sub 13, dal androne bisogna scendere una rampa di scale,

arrivati al piano -1 la porta di accesso al appartamento è quella situata di fronte alle

scale, l'appartamento di piccole dimensioni è composto da ingresso soggiorno con

angolo cottura, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto e un vano ripo-

stiglio (vedi allegati 8 e 9).

L'appartamento è dotato di impianti per l'elettricità, il gas e l'acqua potabile, tutti gli

impianti mancano **delle relative certificazioni di conformità è presente il riscalda-**

mento con impianto autonomo ed elementi radianti in alluminio (si specifica che la

caldaia è fuori la finestra della cucina ed è accessibile dal cortile).

Le finiture sono di qualità media, gli infissi in alluminio a taglio freddo hanno vetri ca-

mera non basso emissivi , nell'area living, e in camera da letto si riscontra la presenza di fenomeni di umidità di risalita. **L'umidità di risalita**, è un fenomeno piuttosto diffuso che appare, ai pian terreni o nei terranei ogni qual volta manca un adeguato isolamento dal terreno. L'acqua presente nel terreno stesso, sfruttando il fenomeno della capillarità, risale lungo le pareti trasportando sali minerali dal terreno alle murature. I Sali minerali trasportati dall'acqua, danno vita a efflorescenze bianche legate all'evaporazione dell'acqua, che portano come conseguenza il più delle volte l'essiccazione delle pitture e nei casi più gravi lo scrostamento degli intonaci

La superficie commerciale totale dell'appartamento sub 13 è pari a 54 mq (mentre la superficie utile netta è pari a 50 mq.

L'altezza utile interna è di 2.85 m tranne nel bagno e nel disimpegno dove l'altezza scende a m 2.50 nel bagno e m 2.30 nel disimpegno per la presenza di una controsoffittatura in cartongesso.

I dati dell' unità immobiliare coincidono con quanto riportato nelle planimetrie e nella visure catastali , con quanto indicato nella allegata certificazione notarile e nell' atto di pignoramento immobiliare.

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è oggi meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla Sez PIA - Foglio 10 – Particella 133 – sub 13.

Confina a Nord Ovest con cortile fabbricato, a **Nord Est** con un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, a **Sud Est** con cassa scale e a **Sud Ovest** con il cortile del Fabbricato

I confini reali coincidono con **i confini catastali e con quanto riportato nel titolo di provenienza.**

2) Non si rileva nel titolo di provenienza la presenza di pertinenze e accessori, parti

comuni sono da considerare l'androne ,il cortile, le scale , non si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio (vedi allegato 3).

3) Trattandosi di immobili non si allega certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

Il bene pignorato **meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla Sez PIA -**

Foglio 10 – Particella 133 – sub 13 deriva dal Frazionamento/diversa distribuzione

degli spazi interni cambio destinazione d'uso da Garage/Magazzino ad appartamento

del soppresso sub 8 . La Variazione è del **05/09/2003** nella documentazione catastale

si riporta che la variazione effettuata ha dato origine ai sub 11 12 **13** 14 15 16 tra cui il

sub 13 oggi oggetto della procedura, con la stessa variazione catastale è stata **modi-**

ficata la destinazione d'uso passando dalla categoria catastale C6 (gara-

ge/Magazzino) **del soppresso sub 8 all'attuale categoria A3** (abitazione di tipo eco-

nomico) **dei sub derivanti** tra cui il sub 13 oggi oggetto di pignoramento.

I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i precedenti risultanti dalle note di

trascrizione allegate alla certificazione notarile coincidono con la descrizione dei beni

pignorati, riportata in tutta la documentazione agli atti.

I dati reali dell'unità immobiliare coincidono con quanto riportato nelle visure catastali,

nel titolo di provenienza e con quanto di conseguenza indicato nella allegata certifica-

zione notarile e nell'atto di pignoramento immobiliare. L'unità immobiliare pignorata è

meglio individuata al NCEU del comune di Napoli alla **Sez PIA - Foglio 10 – Particella**

133 – sub 13.

La distribuzione degli ambienti interni dell'immobile, così come rilevato in fase di ac-

cesso si differenzia dalla planimetrie catastale (vedi allegato 8), le modifiche effettuate

sono minime. Nell'ambiente cucina è stata eliminata la spalletta di muratura che creava

una sorta di divisorio tra la zona angolo cottura e il disimpegno che dà accesso al bagno e alla camera da letto, la spaletta muraria è stata demolita, il tramezzo è stato prolungato fino alla tompagnatura con le scale andando a creare uno spazio più fruibile in cucina un disimpegno e un vano ripostiglio , le modifiche non hanno impattato il bagno e la camera da letto (vedi allegato 8),

Le modifiche effettuate alla planimetria del sub 13 sono sanabili mediante una CILA in sanatoria. L'esperto specifica che dalla documentazione ricevuta dai preposti uffici comunali è emerso che non vi è il necessario permesso a costruire che vada a legittimare il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8 (vedi allegato 6) per cui le modifiche effettuate per creare i sub al piano – 1 e trasformarli in appartamenti sono abusive e **il comune potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dell'originaria destinazione d'uso (Garage/Magazzino) .**

Al tempo della trascrizione del pignoramento il bene era individuato dagli stessi dati catastali odierni, nel tempo si segnalano modifiche urbanistiche del bene che è passato nel 2003 **dalla categoria catastale C6 (Garage/Magazzino) del soppresso sub 8 all'attuale categoria A3** (abitazione di tipo economico) dei sub derivanti dal frazionamento del soppresso sub 8. Tra questi sub c'è anche il sub 13 oggi oggetto di pignoramento. **Ricapitolando il sub 13 deriva dalla soppressione frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'ex sub 8 il tutto eseguito in assenza di titoli edilizi.** L'edificio in cui si trova l'immobile è correttamente indicato nel mappale catastale (vedi allegato 1).

-C-

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

1) Come riscontrato in fase di accesso l'immobile, oggi, oggetto, del procedimento di esecuzione immobiliare è utilizzato come abitazione dallo stesso signor omissis (vedi allegato 7 verbale d'accesso).

2) Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati, a nome del signor omissis risulta registrato presso l'agenzia delle entrate di Napoli 1, contratto di locazione ad uso commerciale per un immobile sito in Napoli alla via Giuseppe Orsi n°29 quindi estraneo alla procedura (vedi allegato 4).

3) Dalle verifiche e dai calcoli effettuati in base a quanto riportato nelle tabelle mercu-
riali per la zona in esame (vedi allegato 13) si stima che un giusto canone di loca-

zione **per l' unità immobiliare sub 13 oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, è pari a 180,00 € mensili , pari a 2.160,00 € annui.**

L' immobile oggetto della procedura esecutiva **non risulta occupato dal coniuge separato o ex coniuge** del debitore esecutato ne da terzi senza titolo.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali e amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando , ex art. 173 bis comma 1, n°8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1 n°9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento di condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati.

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

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

ne immobiliare ricade in **zona Bb** (espansione recente) del vigente piano regolatore, l'edificio in cui è l'immobile pignorato è stato inizialmente costruito in totale assenza di concessione edilizia è **poi stata rilasciata dal comune di Napoli Concessione in sanatoria n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio 2004.**

L'area su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli

Non si rileva l'esistenza di sequestri penali o amministrativi

Non si rileva l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici

(vedi allegato 11)

Dalle verifiche effettuate sul sito on line dell'agenzia del demanio

<https://dati.agenziadeldemanio.it> - portale open demanio nella zona in cui

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

beni demaniali – **L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale**

(vedi allegato 13).

2 Dalle verifiche effettuate non si rileva l'esistenza di un regolamento di condominio (vedi allegato12) è presente un amministratore, per l'edificio in cui è collocato l'immobile pignorato.

Per l'immobile pignorato sito in Napoli alla via Domenico Padula n° 123 dalla documentazione consegnatami via mail dall' amministratore pro tempore signor

Guido Smiraglia ho dedotto le seguenti informazioni:

Per l'immobile pignorato **risulta una situazione debitoria per spese insolute pari a € 2.768,29** (vedi allegato 12).

L'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (quota condominiale ordinaria 2024) di spettanza per l'appartamento pignorato sub 13 è di **€ 254,58**

annui, pari a 21,215 € mensili per il condominio ordinario, a questa vanno

aggiunti eventuali conguagli quando disponibile il bilancio consuntivo (vedi allegato 12).

Non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute (vedi allegato 12).

Non vi sono azioni legali in corso, avverse al condominio né procedimenti giudiziari contro i beni pignorati (vedi allegato 12).

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio Napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessio-

ne in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica **se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente

compromessa);

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

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n°380.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 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.

Dalle verifiche effettuate, l'edificio in cui è collocato l'immobile di cui alla presente relazione è sito In Napoli alla via Domenico Padula n° 123 - il tutto meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla SEZ. PIA al Foglio 10 Part 133 sub 13.

L'edificio **è ubicato in zona omogenea " Bb " – Espansione Recente - del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli .**

L'edificio dove è collocato l'appartamento pignorato è un edificio in cemento armato per civile abitazione con copertura piana solai in laterocemento e tompagnature in tufo.

La planimetria dell'edificio è correttamente riportata nel mappale catastale (vedi allegato 1) .

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è stato inizialmente costruito in totale assenza di concessione edilizia è **poi stata rilasciata dal comune di Napoli (per i pia-**

ni cantinato piano rialzato e primo piano dell'edificio) Concessione in Sanatoria

n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio 2004 (vedi alle-

gati 5 e 6) l'esperto specifica che il solo secondo piano dell'edificio, è oggetto di altra pratica di condono che ovviamente non riguarda l'immobile pignorato.

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

Dalla documentazione rilasciatami dal preposto ufficio Condono Edilizio, si evince che

in base ai grafici di condono, il piano cantinato (ovvero il Piano -1) era in origine

costituito da un unico ambiente privo di divisioni interne , provvisto delle sole tampo-

nature esterne adibito a deposito, **nelle relazioni** si specifica che il piano cantinato

adibito a deposito è diviso in sette parti uguali , al servizio delle abitazioni ma le divi-

sioni non vengono graficizzate ne nei grafici presentati per il condono ne nell'originaria

planimetria catastale . L'intero Piano Cantinato (dove è l'immobile oggetto della pro-

cedura) era in origine individuato dai seguenti dati catastali **NCEU del comune di**

Napoli alla SEZ. PIA al Foglio 10 Part 133 sub 8

La planimetria catastale del sub 13 (oggi pignorato) è datata **05/09/2003** il sub **13**

deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 8 avvenuta sempre il

05/09/2003, con la soppressione e il frazionamento l'intero piano interrato è stato tra-

sformato da garage/magazzini ad abitazioni (così come risulta dalla documentazione

catastale vedi allegato 1).

Come dichiarato dai preposti uffici comunali per l'immobile pignorato dal 2010

al 2024 non risultano presentate pratiche edilizie telematiche , parimenti sia a

nome dell'attuale proprietario che a nome dei precedenti proprietari dal 1995 alla

data odierna negli archivi informatizzati del comune non risultano presentate

pratiche edilizie per cui la procedura catastale di soppressione divisione e il

cambio destinazione d'uso del sub 8 (che in origine occupava l'intero piano -1) **effettuata nel mese di settembre 2003** che ha dato origine ai mini appartamenti (i sub 11 12 **13** 14 15 16) tra cui il sub 13 oggi oggetto della procedura non è supportata da titoli edilizi e le variazioni sono **abusive** (vedi allegati 5 e 6).

Dalla documentazione ricevuta dai preposti uffici comunali è emerso che non vi è alcun titolo edilizio, che va a legittimare le variazioni catastali effettuate, per cui il frazionamento, il cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8 (vedi allegati 1 e 6) sono modifiche effettuate in assenza di permesso a costruire quindi abusive e il comune potrebbe richiedere il ripristino dell'originaria destinazione d'uso (garage/Magazzino)

L'esperto specifica che il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse va a modificare i carichi urbanistici per cui il mutamento della destinazione d'uso di un locale da non residenziale a residenziale, necessita del permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico Edilizia in mancanza di permessi viene richiesto il ripristino dell'originaria destinazione d'uso

Per quanto su esposto si deduce che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto della procedura adibito a civile abitazione non è conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale ma è conforme con quanto censito presso gli uffici catastali .

Nel sub 13 oggetto di pignoramento la distribuzione degli ambienti interni è stata modificata (vedi planimetrie allegato 8) per le modifiche planimetriche effettuate, non riscontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie DIA SCIA/CIL/CILA assentite inoltrate per l'unità abitativa pignorata, è possibile sanare la sola diversa distribuzione degli ambienti interni ma non il cambio destinazione d'uso. Non coincidendo la situazione catastale,

all'esistente e non essendo mai stato rilasciato dal comune alcun titolo edilizio per autorizzare le modifiche planimetriche **è necessario, procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria.** La CILA andrà a **sanare la sola diversa distribuzione degli spazi interni il cambio destinazione d'uso non è invece sanabile l'appartamento va considerato come un deposito.**

Per presentare la CILA in sanatoria sarà necessaria una spesa di circa **€ 4.000** compreso il compenso del tecnico che seguirà la pratica.

Non si tratta di terreni per cui non si procede alla individuazione della destinazione urbanistica del terreno.

Non si tratta di fabbricati rurali per cui non si procede alla verifica della sussistenza dei requisiti per la ruralità.

-F-

Formazione dei Lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all' identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esso sia 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.

1) L' unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un piccolo appartamento con accesso dal piano seminterrato rispetto al livello dell'androne del fabbricato , in discreto stato di conservazione.

Siamo al 1 piano interrato di un edificio per civile abitazione posto nel quartiere Pianura, in area classificata come zona Bb del vigente piano Regolatore della città di Napoli , alla via Domenico Padula n° 123. L'unità immobiliare pignorata è meglio identificata al **NCEU** del comune di Napoli alla **SEZ PIA Foglio 10 Part 133 Sub 13.**

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

2) L' unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione **è pignorate per intero**, l'immobile è identificato dai seguenti dati catastali, comune di Napoli - **SEZ PIA - Foglio 10 - Part 133 - Sub 13.**

Il valore stimato per l'intera unità immobiliare è pari a € 32.421,27 detratti gli oneri di aggiornamento catastale , gli oneri per la CILA in sanatoria, detratti gli oneri di verifica e certificazione degli impianti esistenti , gli oneri di certificazione energetica, quanto dovuto per spese condominiali non saldate **e riportato il valore dell'appartamento alla destinazione d'uso assentita .**

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

1) L'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, è pignorato per intero ovvero per la quota di 1/1. Trattasi di un piccolo appartamento sito al primo piano sotterraneo (rispetto alla quota di accesso al fabbricato) di un edificio sito in

Napoli alla via Domenico Padula n°123 – siamo nella periferia occidentale di Napoli, in un edificio che sorge, in un area scarsamente servita dai mezzi pubblici

L'immobile ricade in zona omogenea “ Bb” – Espansione Recente - del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli (vedi allegato 6), l'edificio in cui è l'immobile oggetto del presente procedimento è stato inizialmente costruito in totale assenza di concessione edilizia è poi stata rilasciata dal comune di Napoli Concessione in sanatoria n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio 2004 (vedi allegato 5).

L'appartamento oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare è meglio identificati al **NCEU del comune di Napoli alla Sez. PIA Foglio 10 - Particella 133 – Sub 13 - categoria catastale A3 – classe 3 – 1° piano interrato** (il piano risulta interrato rispetto all'androne dell'edificio ma ha affaccio da piano terra).

La planimetria del sub 13 è datata 05/09/2003 il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 8 avvenuta sempre il 05/09/2003, con la soppressione e il frazionamento l'intero piano interrato è stato abusivamente trasformato da garage/magazzini ad abitazioni (così come risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione fornitami dai preposti uffici comunali) la planimetria del sub 8 oggi soppresso di vecchia data risale al 05/05/1978 data in cui tutto l'edificio è stato accatastato (vedi allegato 1). L'edificio in cui è l'immobile oggetto del presente procedimento è stato inizialmente costruito in totale assenza di concessione edilizia è poi stata rilasciata dal comune di Napoli Concessione in sanatoria n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio 2004 (vedi allegato 5) .

Come dichiarato dai preposti uffici comunali per l'immobile pignorato non risultano presentate pratiche edilizie , non vi è alcun titolo edilizio, che va a legittima-

re le variazioni effettuate e il cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8

(vedi allegato 6) **sono tutte modifiche effettuate in assenza di permesso a costrui-**

re, quindi abusive e il comune potrebbe richiedere il ripristino dell'originaria de-

stinazione d'uso (Garage/Magazzino)

Nel sub 13 oggetto di pignoramento la distribuzione degli ambienti interni è stata modi-

ficata (vedi planimetrie allegato 8) per le modifiche planimetriche effettuate, non ri-

scontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie DIA SCIA/CIL/CILA ,assentite inoltrate per l'

unità abitativa pignorata, **è possibile sanare la sola diversa distribuzione degli am-**

menti interni ma non il cambio destinazione d'uso. Non coincidendo la situazione

catastale, all'esistente e non essendo mai stato rilasciato dal comune alcun titolo edili-

zio per autorizzare le modifiche planimetriche **è necessario, procedere alla presen-**

tazione di una CILA in sanatoria. La CILA andrà a **sanare la sola diversa distribu-**

zione degli spazi interni il cambio destinazione d'uso non è invece sanabile

l'appartamento va considerato deposito.

Per presentare **la CILA in sanatoria** sarà necessaria una spesa di circa **€ 4.000**

compreso il compenso del tecnico che seguirà la pratica le more e quant altro.

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

L' unità immobiliari pignorata appare in discreto stato manutentivo , si riscontra la pre-

senza di umidità di risalita (vedi fotografie allegato 9).

La superficie commerciale dell'appartamento sub 13, è pari a 54 mq mentre la

superficie utile è pari a 50,00 mq. L'altezza utile interna è di 2.85 m tranne nel bagno

e nel disimpegno dove l'altezza scende a 2.50 nel bagno e 2.30 m nel disimpegno per

la presenza di una controsoffittatura in cartongesso

Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni, alla data

odierna, per la vendita nell' ambito di un procedimento di espropriazioni immobiliare.

Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il metodo detto per **comparazione o stima sintetico comparativa**.

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

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

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

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva Gaussiana, con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobili con quella ubicazione caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere, si

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

Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in esame, della città di Napoli (Na), aggiornate al secondo semestre 2023, desunte dal sito istituzionale dell'agenzia del territorio www.agenziaterritorio.it applicando i relativi coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato 13).

STIMA

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

Valore minimo quotazione OMI 850,00 €/mq

Valore massimo quotazione OMI 1300,00 €/mq

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

Valore minimo locazione OMI 2,7 €/mq x mese

Valore massimo quotazione OMI 4,1 €/mq x mese

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

dati

K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0,8

K₂ (coefficiente livello di piano) = 0,2

ricavo

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

4

K = 0,35

Superficie commerciale sub 13 = 54,00 m²

Valore Normale Unitario = 850 + (1.300 - 850) * 0,35

Valore Normale Unitario = 1007,5 €/mq

Stima (€ 1007,5 x 54,00 m²) = € 54.405,00

Questo valore calcolato è però riferito ad immobili in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocati in posizione ottimale, vado ora a calcolarmi per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione, alla vetustà della struttura, al grado di conservazione, un prezzo che tenga conto di tutto ciò che sono le caratteristiche proprie dell'immobile. Vado inoltre a calcolare un prezzo base d'asta adeguato alla vendita forzata dell'immobile – vado quindi a calcolare un

nuovo prezzo che tenga conto che l'immobile potrebbe non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione , delle diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili oscillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell'ulteriore deperimento che da qui alla vendita potrebbe verificarsi, della mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 7% :

Ho detratto 3% tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie (l'immobile non servito da ascensore , stato conservativo non ottimale (umidità di risalita diffusa) e della vicinanza con servizi primari

Non ho detratto nulla tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trova l' immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare tutto sommato in discrete condizioni.

Non ho detratto nulla per lo stato di possesso dell' immobile tenuto conto che è abitato dallo stesso Cutolo Giuseppe.

Ho detratto il 4% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e per tutto ciò che implica una vendita forzata.

RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:

(€ 1007,5 x 54,00 m²)- 3.808,35 € = € 50.596,65

NELL'IMMOBILE PIGNORATO IL CUI STATO DI FATTO NON È CONFORME ALLO STATO DI FATTO ASSENTITO DAL COMUNE , SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE LAVORI CHE HANNO PORTATO ALLA FRAZIONAMENTO FISICO DEL SOPPRESSO SUB 8 (DA CUI DERIVA ANCHE IL SUB 13) , LE MODIFICHE HANNO DATO ORIGINE AGLI APPARTAMENTI AL PIANO -1 , CON UNA CILA IN SANATORIA PUO ESSER SANATA LA SOLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

INTERNI A SUO TEMPO EFFETTUATA,MA NON IL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

PER CUI L'APPARTAMENTO È A TUTTI GLI EFFETTI DA CONSIDERARE COME UN

DEPOSITO.

Per presentare la CILA in sanatoria , e procedere a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni , sarà necessaria una spesa di circa € 4.000 compreso le ,ore e il compenso del tecnico che seguirà la pratica e le variazioni catastali.

Il costo di **€ 4.000** per la CILA in sanatoria e regolarizzazione catastale, unitamente all' onere per la redazione della certificazione energetica pari a **€ 100,00** ai costi per la verifica e redazione della certificazione di conformità degli impianti pari a **€ 500,00** e infine alle spese condominiali insolute per un ammontare **di € 2.768,29** vanno tutti detratti dal prezzo di vendita.

Operate le dovute decurtazioni si arriva a un valore pari a **€ 43.228,36** , nel caso specifico va poi fatta un ulteriore riduzione di prezzo in quanto l'immobile pignorato pur essendo usato come appartamento è in realtà assentito come categoria catastale C6 - Garage / Magazzino il cambio destinazione d'uso è abusivo e non condonabile, per cui la stima va decurtata di un ulteriore 25% .

NE RICAVIAMO CHE IL PREZZO DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO DETRATTI GLI ONERI È OPERATE LE OPPORTUNE DECURTAZIONI E'PARI A 32.421,27 €

IL VALORE AL MQ È PARI A € 600,40

2) L'immobile pignorato è collocato in un edificio costruito in origine in totale assenza di concessione edilizia, è poi stata rilasciata dal comune di Napoli Concessione

in sanatoria n°56/94 del 13 Dicembre 1994 n°74 protocollo 1137 del 14 Luglio

2004

L'esperto specifica che l'appartamento sub 13 oggi pignorato deriva dalla divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso **da locale**

Magazzino/Garage ad appartamento dell'ex sub 8 ora soppresso. La soppres-

sione la divisione e il cambio destinazione d'uso del sub 8 ha dato origine a vari

mini appartamenti tra cui il sub 13 .**Dalla documentazione ricevuta dai preposti**

uffici comunali è emerso che non vi è alcun titolo edilizio , che va a legittima-

re il frazionamento e cambio di destinazione d'uso del soppresso sub 8) per

cui le modifiche effettuate in assenza di permesso a costruire, sono abusive

e il comune potrebbe richiedere il ripristino dell'originaria destinazione d'uso

(Garage/Magazzino)

Non coincidendo la situazione catastale, all'esistente e non essendo mai stato ri-

lasciato dal comune alcun titolo edilizio per autorizzare le modifiche planimetriche

è necessario, procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria. La CILA

andrà a **sanare la sola diversa distribuzione degli spazi interni il cambio de-**

stinazione d'uso non è invece sanabile l'appartamento va considerato un

deposito.

Il costo della pratiche edilizie , del tecnico incaricato, l'onere della regolarizzazione

catastale , l'onere per la certificazione energetica , l'onere per la verifica e reda-

zione della certificazione di conformità degli impianti, unitamente alla decurata-

zione da operare in quanto l'appartamento è da considerare come deposito sono

stati sottratti al prezzo di vendita

3) L'immobile è pignorato per intero

CONCLUSIONI

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

Napoli

L'esperto Stimatore

Arch. Marina Lala