TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. G. Manera

N. 329/2024 R.G.E.

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da "_____ _____" (creditore procedente - avv. _____ _____) contro _____ (debitore esecutato).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa……3
Risposta ai quesiti……...4
In merito al quesito A-1).. ……...4
In merito al quesito A-2)……...4
In merito al quesito A-3)……...5
In merito al quesito A-4)……...6
In merito al quesito B-1)……...6
In merito al quesito B-2)……11
In merito al quesito B-3)……11
In merito al quesito 1)……12
In merito al quesito 2)……12
In merito al quesito C-1)……...14
In merito al quesito C-2)……14
In merito al quesito C-3)……15
In merito al quesito D-1)……16
In merito al quesito D-2)……18
In merito al quesito E-1)……...19
In merito al quesito E-2)……..21
In merito al quesito E-3)……..23
In merito al quesito E-4)……..24
In merito al quesito F-1)……..24
In merito al quesito F-2)……..25
In merito al quesito G-1)……25
In merito al quesito G-2)……31
In merito al quesito G-3)……31

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. 329/2024 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott. G. Manera

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. Guglielmo Manera, con provvedimento del 06/10/2024, comunicato con PEC del 08/10/2024, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 329/2024 del R.G.E., promossa da _____ _____, rappresentata e difesa dall'avv. _____, contro il sig. _____.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez. Civile, con modalità telematica, come disposto nell'ordinanza di nomina.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso, fissato per il giorno mercoledì 23 ottobre 2024, alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., dott.ssa Carmen Padula (All. 1).

Alla suddetta data e, successivamente, in data 06 novembre 2024 sempre alle ore 15:30, non essendo riuscito ad accedere al primo tentativo, il C.T.U. si è recato presso l'immobile pignorato congiuntamente al Custode Giudiziario, dove ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; nel contempo il Custode Giudiziario, si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile pignorato,

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

redigendo a sua volta i relativi verbali, cui si allegano gli schemi dei rilievi effettuati (All. 2).

Risposta ai quesiti

- A -

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

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

Agli atti, risulta depositata dall'istante la Relazione Notarile dei Notaio dr. Vincenzo Calderini, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, appartamento sito in Napoli, al Vico Cangiani al Mercato n. 23, piano primo, int. 2, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune alla SEZ MER; Foglio 7; P.lla 377; Sub 8; Cat. A/5, nel periodo compreso tra il 05 febbraio 1987, data del primo titolo anteriore al ventennio, rogato dal Notaio Raffaele Orsi (All. 3) e, il 25 giugno 2024, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

Lo scrivente ha acquisito la copia del titolo di provenienza in favore della debitrice, ossia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **Filippo Improta**,

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in data **16 settembre 2009**, **rep. / racc. 94281 / 14253**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **18 settembre 2009** ai **nn. 35872 / 25942** (All. 4), attraverso il quale perveniva al sig. _____, nato a _____, il _____ (di stato civile libero), per acquisto dalla sig.ra _____, nata a _____, il _____ _____ (coniugata in regime di separazione dei beni), la piena proprietà dell'immobile in oggetto, appartamento per civile abitazione sito in Napoli, al Vico Cangiani al Mercato n. 23, posto al piano secondo, int. 2, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune alla SEZ MER; Foglio 7; P.lla 9002; Sub 3; Cat. A/5 (All. 5). Si precisa, dallo studio della documentazione catastale recuperata, che la P.lla 9002, risulta variata con "Variazione del 24/09/2009 Pratica n. NA0798349, in atti dal 24/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 63207.1/2009), nell'attuale P.lla 377.

Provenienza ultraventennale

In precedenza la piena proprietà dell'immobile in oggetto, era pervenuta alla predetta sig.ra _____, per acquisto dalla sig.ra _____, nata a _____, il _____ (coniugata in regime di comunione legale dei beni), di cui all'atto di compravendita rogato dal Notaio **Raffaele Orsi, rep. / racc. 932 / 449**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **04 marzo 1987** ai **nn. 5018 / 3770** (All. 3), tale atto coincide con l'atto di provenienza ultraventennale.

In merito al quesito 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 dei beni sia una persona giuridica."*

Lo scrivente ha verificato dalla documentazione agli atti del fascicolo, che il creditore procedente ha depositato i certificati di residenza e l'*Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio* del debitore esecutato, sig. _____, nato a _____, il _____, inoltre, ha recuperato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli e, presso il Comune di Melfi (PZ), dove attualmente risiede, anche il Certificato di residenza Storica e

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il certificato di stato di famiglia anagrafica (All. 6). Dall'estratto per riassunto degli atti di Matrimonio, si rileva che lo stesso contraeva matrimonio in _____, il _____, con la sig.ra _____, nata a _____, il _____ e che, secondo quanto riportato nelle annotazioni *"... Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ..."*. Ne consegue che lo stesso, acquistava in data **16 settembre 2009**, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, da celibe, come correttamente riportato nell'atto di provenienza del bene (All. 4).

In merito al quesito 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti."*

Si allega copia della certificazione notarile contenuta in atti (All. 7).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In merito al quesito 1) "*Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;"

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: ***"… appartamento facente parte del fabbricato in Napoli, al vico Cangiani al Mercato n. 23, piano 2 …".***

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: ***"… attualmente riportato nel Catasto fabbricati di detto Comune, Sez. MER, al foglio 7, p.lla 377, sub 8 (già P.lla 9002 sub 3), cat. A/5, classe 6, vani 3,5 …".***

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: ***non indicati***

CONFINI ATTUALI: L'immobile confina - **ad Ovest con Vico Cangiani al Mercato, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T.: Foglio 144; P.lla 290), a Est con corpo scala e *vanella* comune interna al fabbricato e, a Sud con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.F.: Foglio 4; P.lla 144; Sub 297).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: ***"… per tutti i diritti di proprietà in particolare (cioè per l'intero), spettanti al sig. _____, nato a _____, il _____ (C.F.: _____), ivi residente al _____ n. __, int. _, piano _ …".***

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Lo scrivente ha verificato, altresì, che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale, inoltre, non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nei titoli di provenienza (All.ti 3 e 4), in catasto (All. 5), nella documentazione ipocatastale recuperata (All. 8) e in atti (All. 7).

Descrizione del bene: appartamento per civile abitazione (bilocale),

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione **sito in Napoli, al "Vico Cangiani al Mercato" n. 23, piano primo,** ed

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartiene ad un fabbricato residenziale costruito in data antecedente al 1935, con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco,* composto da un piano terra e, da cinque ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha unico ingresso, posto all'altezza del civico 23 di "Vico Cangiani al Mercato" ed è servito da un unico corpo scala, privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in discrete condizioni di manutenzione interne (androne e corpo scala), tuttavia, in mediocri condizioni esterne (facciate esterne, All. 9 - Foto da 1 a 7). Nell'ambito del comune di Napoli è posto in una zona centrale, appartenente al centro storico della città, quartiere Pendino.



L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ MER; Foglio 7; Particella 377; Sub. 8; Cat. A/5; Classe. 6; Consistenza 3,5 vani; Sup. Cat. Tot. 42 mq; Rendita € 180,76**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 5).

Esso confina: **ad Ovest con Vico Cangiani al Mercato, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T.: Foglio 144; P.lla 292), a Est con corpo scala e *vanella* comune interna al fabbricato e, a Sud con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.F.: Foglio 4; P.lla 144; Sub 297).**

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.

La planimetria catastale del bene non corrisponde allo stato dei luoghi, esclusivamente per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre all'apertura i un vano di passaggio nella muratura portante e, all'ampliamento

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di una bucatura esterna prospiciente la chiostrina interna al fabbricato (Cfr. risposta al quesito E-2. All. 10 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, entrando dall'androne del fabbricato, posto all'altezza del Civico 23 di Vico Cangiani al Mercato, da cui, salendo la scala interna, entrando dall'unica porta posta sul pianerottolo del II° piano (All. 9 - foto da 8 a 13). L'immobile è dotato di doppia esposizione Est-Ovest, ad Est, con una finestra sulla *vanella* comune interna al fabbricato, su cui affaccia la cucina e, ad Ovest, con una porta-finestra, sul balcone prospiciente Vico Cangiani al mercato, su cui affaccia la stanza da letto.







L'appartamento è costituito da:

un (1) ingresso-disimpegno (All. 9 - foto 14 e 15);

un (1) servizio igienico (W.C., All. 9 - foto da 16 a 18);

un (1) soggiorno (All. 9 - foto da 19 a 24);

una (1) cucina (All. 9 - foto da 25 a 28);

una (1) stanza da letto (All. 9 - foto da 29 a 34);

un (1) balcone (All. 9 - foto 4).

Entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un ingresso-disimpegno (All. 9 - foto 14 e 15), privo di finestre, da cui, da una porta posta a sinistra dell'ingresso, si accede al W.C., privo di finestre, dotato unico servizio igienico, allo stato privo di lavabo e piatto doccia (W.C., All. 9 - foto da 16 a 18). Dall'ingresso-disimpegno, attraverso un vano di passaggio aperto privo di porta, si accede al soggiorno, anch'esso privo di finestre (All. 9 - foto da 19 a 24), dal suddetto ambiente, poi, procedendo in senso orario, dal primo vano di passaggio a sinistra (privo di porta), si accede alla cucina, dotata di un affaccio con finestra su una *vanella* interna al fabbricato (All. 9 - foto da 25 a 28). Infine,

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla seconda porta a sinistra del soggiorno, si accede alla stanza da letto (All. 9 - foto da 29 a 34), dotata di un affaccio con porta-finestra sull'unico balcone (All. 9 - foto 4), prospiciente vico Cangiani al Mercato.

L'appartamento ha un'altezza netta utile (misurata dal pavimento al soffitto), pari a 3,50 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 34,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 45,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 45,00 mq (All. 10 - Tav 3).







Allo stato, l'appartamento appare in pessime condizioni interne, in particolare la cucina e il bagno sono inagibili e da ristrutturare. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica formato 20x20, di colore ghiaccio, montato a 90°; i pavimenti del bagno, sono in piastrelle di ceramica tipo 10x10 di colore nero, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres porcellanato, tipo 20x20cm, montati a 90° di bianco. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; vi è una porta interna in legno, mentre due vani di passaggio sono privi di porte, la porta-finestra su strada è in alluminio, con tapparelle in pvc, mentre la finestra sulla *vanella* è in legno senza tapparelle, con scuri interni in legno.







L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano; è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario del bagno e della cucina posto all'interno del W.C. Gli impianti sono in pessime condizioni, specialmente quello del bagno e della cucina, l'impianto elettrico appare funzionante.

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

L'immobile pignorato come si evince dall'atto di provenienza non ha particolari pertinenze accessorie, così come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 10). Secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, allo stato attuale, non è sottoposto a regime condominiale, per cui, non è stato possibile recuperare il regolamento di condominio del fabbricato (Cfr. risposta quesito D-2).

Si allegano il rilievo fotografico (All. 9) e gli elaborati grafici di rilievo dell'appartamento (All. 10).

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

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

Identificazione pregressa dei beni

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito al quesito 1) *"Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse."*

Lo scrivente ha confrontato la descrizione e l'identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e, con i dati risultanti dai titoli di provenienza acquisiti. Come verificato dalla suddetta documentazione e dalle visure ipotecarie effettuate. Inoltre, lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, in particolare la mappa Catasto terreni N.C.T. del Comune di Napoli, Foglio 144; P.lla 297 (All. 5), presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, corrispondente alla mappa Catasto Fabbricati MER; Foglio 7; P.lla 377, ed altresì, la visura catastale storica dell'immobile pignorato con la relativa planimetria (All. 5).

In merito al quesito 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 al 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*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita."*

Come già accennato in precedenza la planimetria attuale dell'immobile, dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, come rappresentato dagli elaborati fotografici e grafici di rilievo (All.ti 9 e 10), non corrisponde all'ultima planimetria catastale (All. 5), risalente al 23/03/1977 (unica planimetria catastale esistente), per interventi riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata attraverso la demolizione e ricostruzione degli originari tramezzi divisori del bagno, al fine di ampliarlo, oltre alla realizzazione di un nuovo di passaggio nella muratura portante di spina, e altresì, all'ampliamento della finestra prospiciente la *vanella* interna al fabbricato, per i quali non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli. Ne consegue che, al fine di un eventuale regolarizzazione del bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non consentiti dall'attuale normativa Urbanistico-Edilizia: ampliamento bucatura finestra su *vanella* interna; da eseguire non prima, tuttavia, di richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, col quale possono essere regolarizzati gli interventi consentiti dalla normativa: diversa distribuzione degli spazi e apertura vano di passaggio nella muratura portante, per il quale, va richiesta anche Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile. Solo successivamente alla richiesta di Accertamento di Conformità, potrà essere effettuata una variazione planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta ai quesiti E-2, E-3).

- C -

Stato di possesso

In merito al quesito 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."*

L'Esperto ha verificato nel corso del sopralluogo, effettuato in data 06/11/2024, come detto, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E., dott. Carmen Padula, che l'immobile oggetto della procedura, appartamento per civile abitazione, sito in Napoli, al "vico Cangiani al Mercato n. 23", posto al piano secondo identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune alla SEZ MER; Foglio 7; P.lla 377; Sub 8; Cat. A/5, fosse allo stato disabitato è in stato di abbandono da qualche anno. Si precisa che il debitore, sig. _____, nato a _____, il _____, pur non abitando nel bene pignorato, risulta residente nel medesimo immobile, come da Certificato di Residenza Storica acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli (All. 6). Come confermato anche dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (All. 11), non esistono contratti di locazione registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, di conseguenza l'immobile in oggetto, allo stato, risulta libero.

In merito al quesito 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."*

Come su accennato, dalle ispezioni effettuate (All. 1) e, confermato da quanto riportato nel verbale di accesso (All. 2), allo stato, non risultano registrati

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratti di locazione relative al cespite in oggetto, di cui alla risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale 2, Ufficio Territoriale di Napoli 3 (All. 11).

In merito al quesito 3) *"Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."*

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili similari (abitazioni di tipo economico) appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 12; Cfr. risposta al quesito G-1), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **6,00 €/mqxmese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell'immobile otteniamo: Sup. netta utile = 34,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie balcone = 0,95 mq

x = 0,30 (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali).

La superficie commerciabile è quindi:

Sc = $\{34,00 + [0,30 \times 0,95]\}$ = 34,00 mq

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

V*l* = 5,0 €/mq x 34,00 mq = € 200,00 (duecento/00).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In merito al quesito 1) *"Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, 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."*

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3, 4, 5, 7 e 8), né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 13).

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali. Come appreso nel corso del sopralluogo, sul posto, da altri inquilini del fabbricato, lo stabile in oggetto non è sottoposto a regime condominiale. Non sono state ritrovate all'interno dell'androne o delle scale comunicazioni condominiali, per cui allo stato, il fabbricato si considera non sottoposto a regime condominiale (All. 2 - cfr. risposta al quesito D-2). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario o che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato (All. 8):

Oneri e pesi che saranno cancellati a carico e spese della procedura ex art. 586 cpc

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 18 settembre 2009 nn. 35873 / 6185** per euro **180.000,00,** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso per euro **90.000,00**, della durata di 30 anni, a favore della _____, con sede in _____, C.F.: _____, e contro il sig. _____, nato a _____, il _____, in virtù di atto a rogito del notaio Filippo Improta, del 16 settembre 2009, rep 94282 / 14254, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, identificato all'epoca dell'atto in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ MER, fg. 7, P.lla 9002 (oggi P.lla 377), Sub 3 (oggi Sub 8), Cat. A/5.
- **trascrizione del 25 giugno 2024 nn. 19019 / 14724 - verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della Corte di Appello di Napoli in data 13/06/2004, rep. 9236 / 2024 a favore della _____, con sede in Napoli, C.F.: _____, e contro il sig. _____ _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Gli oneri per la cancellazione delle suddette iscrizioni ex. art. 586 c.p.c., sono pari a **€ 994,00** (0,5% dell'ipoteca = € 900,00 + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, più **€ 294,00** (€ 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione del pignoramento, per un totale di **€ 1.288,00 (milleduecentottantotto/00).**

In merito al quesito 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 o di 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 condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati."*

Come appreso nel corso del sopralluogo dagli inquilini dello stabile cui appartiene l'immobile in oggetto, allo stato il fabbricato in oggetto, non è sottoposto ad amministrazione condominiale (All. 2). In merito alla suddetta informazione, lo scrivente precisa di non aver trovato all'interno del fabbricato nessuna comunicazione o riferimento ad amministrazione condominiale, per cui allo stato non esistono spese di gestione né oneri condominiali relativi al bene in oggetto, né è stato possibile risalire all'esistenza di un eventuale Regolamento di Condominio del fabbricato e alle relative tabelle millesimali. Sull'esistenza di eventuali cause in corso relative all'immobile *de quo* e ad eventuali iscrizioni e trascrizioni sul bene derivanti da procedure giudiziali, nulla è emerso dalle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 8).

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

In merito al quesito 1) "*Accerti, anche ai fini dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia."*

Inquadramento Urbanistico

Come riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 14), richiesto dallo scrivente in copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di procedura, ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 14 I) del Centro Storico quale *"unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*. Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63 mentre le unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco sono disciplinate dagli artt. 69, 70, 71 e 72 delle Norme

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tecniche di Attuazione (All. 15). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico**. Inoltre, l'area ricade nelle aree d'interesse archeologico, disciplinate dall'art. 58 delle N.T.A. della suddetta variante (All. 15), ma non nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici; ancora, si evidenzia che l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 16). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

Essendo di costruzione precedente al 30.10.1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che tale fabbricato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla suddetta data per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto degli artt. 69, 70, 71, e 72

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che, essendo riferiti alle "unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco" (All.ti 14 e 15), acclarano ampiamente che l'immobile *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca preottocentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto, in particolare, l'utilizzo di strutture voltate in muratura e in legno per il sostegno degli elementi piani orizzontali e delle scale, ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima. Il fabbricato, come confermato anche dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Napoli è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità (All. 17).

In merito al quesito 2) *"In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se* ***sia sanabile****, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in 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*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, si precisa che, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Catasto, non è stato possibile risalire ad una planimetria catastale precedente all'ultima planimetria in atti, risalente al 22/03/1977, che allo stato è l'unica esistente e rappresenta l'unico documento di riferimento per la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia del bene (All. 5). Confrontando il rilievo dello stato dei luoghi con la suddetta planimetria catastale (All. 10 - tav 3 e 4), si rileva la corrispondenza della suddetta planimetria catastale con lo stato dei luoghi, a meno tuttavia, di una diversa distribuzione interna degli spazi, effettuata ampliando l'originario bagno a scapito della cucina, previa rimozione e ricostruzione di tramezzature interne non portanti, oltre alla realizzazione di un nuovo vano di passaggio nella muratura portante di spina del fabbricato e, all'ampliamento della bucatura esterna corrispondente alla finestra della cucina, prospiciente la *vanella* interna al fabbricato. Con riferimento ai suddetti interventi, dalle indagini effettuate, non sono state rinvenute istanze o rilasci di Autorizzazioni Edilizie tipo D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L. (All. 18), né istanze di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli (All. 19), per cui allo stato l'immobile non può definirsi regolare dal punto di vista urbanistico-Edilizio. Nondimeno, va precisato che con riferimento ai suddetti interventi, non sono state emesse ordinanze di demolizione, né aperti fascicoli di Contenzioso Amministrativo, o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 20). Mentre le opere interne sui tramezzi non portanti, sono sicuramente sanabili, lo stesso non può dirsi per gli interventi effettuati sulle murature portanti; come l'apertura del secondo vano di passaggio tra soggiorno e camera da letto matrimoniale, perché, pur potendo considerare lo stesso un

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intervento di *ristrutturazione edilizia leggera*, sanabile attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di S.C.I.A.), lo stesso è soggetto a richiesta di Autorizzazione Sismica, previo deposito dei calcoli strutturali in sanatoria al Genio Civile, e altresì, per l'ampliamento della bucatura della finestra della cucina sulla facciata perimetrale, non consentito dall'Attuale Normativa Urbanistica per il centro Storico di Napoli (ex. artt. 69, 70, 71, e 72 delle N.T.A., All. 14). In ogni caso, ragionando a vantaggio di sicurezza, essendo tutti i suddetti interventi, realizzati all'interno di una volumetria regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, gli illeciti commessi, ove venga respinta anche la richiesta di Autorizzazione Sismica al Genio Civile, possono comunque essere sanati ripristinando lo stato dei luoghi.

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni consentiti dall'attuale Normativa Urbanistico-Edilizia, subordinato, in ogni caso, alla richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria al genio Civile, per la realizzazione del nuovo vano di passaggio sulla muratura portante, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi per la chiusura della nicchia nella muratura portante corrispondente al vecchio vano di passaggio e, per l'ampliamento della bucatura della finestra sulla *vanella* interna, previa comunicazione all'Antiabusivismo.

In merito al quesito 3) "*Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile 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, infine, 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.*"

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1032,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, le richieste e le relative istruttorie per l'Autorizzazione Sismica al Genio Civile (da richiedere per le opere effettuate sulla muratura portante), la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, oltre all'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 2.500,00 per una spesa complessiva di circa **€ 4.000,00** (quattromila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 21). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 1.479,34, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa **€ 1.650,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa **€ 6.000,00** (seimila/00).

In merito al quesito 4) *"Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod e 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."*

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

- F -

Formazione dei lotti

In merito al quesito 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."*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione con identificativi catastali univoci, non comodamente divisibile.

In merito al quesito 2) *"Dica, qualora gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e 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."*

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame, essendo l'immobile pignorato per la piena proprietà, intestata al debitore sig. _____. Si precisa altresì, che essendo l'immobile in oggetto un appartamento per civile abitazione di piccole dimensioni con unico ingresso e unico servizio igienico, si considera non comodamente divisibile in natura.

- G -

Valore del bene e costi

In merito al quesito 1) *"Determini preliminarmente il valore di mercato 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 della 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*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, al Vico Cangiani al Mercato n. 23, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città, quartiere Mercato e fa parte di un fabbricato di antica costruzione, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, composto da un piano terra e, da cinque ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 23 di Vico Cangiani al Mercato ed è servito un unico corpo scala, privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione; nell'ambito del comune di Napoli gode di ottima accessibilità, essendo ubicato nel centro storico della città, nell'antico quartiere Mercato (quartiere molto popolare), a circa 400 mt da Piazza Sanità, a circa 350 metri dalla fermata Museo della Linea 1 di Piazza Nicola Amore e, a 1,2 Km dalla Stazione Centrale di Piazza Garibaldi e dalla Stazione Centrale della Circumvesuviana.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, oltre che della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 11). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA, Corso Lucci n. 169, 80142 Napoli; Affiliato TECNORETE, Arguto Immobiliare Srl, Corso Umberto I° 273, 80138 Napoli; IMMO FIN, Corso Garibaldi n. 235, 80141 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione) venduti nella zona omogenea di appartenenza, Zona B8 - Centrale / PARTE EST / CENTRO ANTICO / PIAZZA MERCATO / MEZZOCANNONE, con riferimento al I° semestre 2024 (All. 11), rientra in un intervallo compreso tra 1400 €/mq e 2150 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.800 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in particolare, l'appartamento in questione: appartiene

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad un fabbricato di antica costruzione (ante 1935) in mediocre stato di manutenzione, inoltre, non gode di una buona illuminazione interna e si considera da ristrutturare per il mediocre stato di manutenzione in cui versa. Al contrario, l'immobile ha una superficie inferiore a 60 mq e, seppur posto in una zona popolare, ha una posizione molto centrale, prospiciente il Corso Umberto I° e, la Stazione Centrale di Piazza Garibaldi; inoltre, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione regolari registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95
- esposizione e illuminazione (mediocre) = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,95
- superficie < 60 mq = 1,10;
- appetibilità della zona = 1,10
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

Vm = 1.800 €/mq x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 1,10 x 1,10 x 1,00 = **1.900,00 €/mq**

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = SI + xA1 + yA2 + zA3....$$

dove: SI è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile sommata alla superficie dei muri divisori interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

SNU = Sup. Netta Utile = 34,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

SL = 45,00 mq

A1 = superficie balcone = 0,95 mq

x = 0,30 (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile è quindi:

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SC = $\{45,00 + [0,30 \times 0,95]\}$ = 45,00 mq

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

Vm = 1.900,00 €/mq x 45,00 mq = € 86.000,00 (ottantaseimila/00).

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e, per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile da ristrutturare a causa del mediocre stato di manutenzione, è stato applicato un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano complessivamente ad **€ 6.000,00** (seimila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello status quo ante e degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito c). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. = 1,00). Infine, non esistendo oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta ai quesiti f e g), anche in questo caso, lo scrivente non ha considerato alcuna detrazione al valore di mercato (coeff. = 1,00),

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

Vm = **86.000,00 - 6.000,00** = **€ 80.000,00** (ottantamila/00 euro).

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	**N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ MER - Fogl. 7; P.lla 377; Sub 8; Cat. A/5; Classe 6; Vani 3,5; Sup. Cat. Tot. 42 mq; Rendita € 180,76.**
Sup. Netta Utile = SNU	**mq 34,00**
Sup. Lorda = SL	**mq 45,00**
Sup. Commerciabile = SC	**mq 45,00**
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	**1.800,00**
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	**1.900,00**
Valore di mercato complessivo dell'immobile	**€ 86.000,00**
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	**Coeff. di riduzione = 0,95** **Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)**
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)	**- € 6.000,00**
Stato d'uso e manutenzione	**Coeff. qualitativo = 0,95** **Immobile da ristrutturare**
Stato di possesso	**Coeff. = 1,00** **assenza contratti locazione/immobile libero**
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	**Coeff. = 1,00** **assenza vincoli giuridici non eliminabili**
Oneri Condominiali insoluti	**Coeff. = 1,00** **assenza oneri condominiali insoluti**

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Minimo valore di mercato dell'immobile
€ 80.000,00

In merito al quesito 2) "*Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*"

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

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

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato sito in Napoli, al "vico Cangiani al Mercato" n. 23, costituito da: **appartamento (bilocale)**, posto al piano secondo, int. 2, composto da: un (1) Ingresso-disimpegno; un (1) servizio igienico (W.C.); un (1) soggiorno; una (1) cucina; (1) camera da letto; un (1) balcone. Il tutto confina ad Ovest con Vico Cangiani al Mercato, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T.: Foglio 144; P.lla 290), a Est con corpo scala e *vanella* comune interna al fabbricato e, a Sud con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.F.: Foglio 4; P.lla 144; Sub 297), ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 7; P.lla 377; Sub. 8; cat. A/5, cl. 6; cons. vani 3,5; Sup. Cat.

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tot. 42 mq; R. € 180,76; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, si ritiene legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato con un ripristino dello stato dei luoghi, previa richiesta di Accertamento di Conformità ex art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., costituiti dall'ampliamento di una finestra sulla *vanella* interna al fabbricato e, dalla realizzazione di un nuovo vano di passaggio nella muratura di interna portante, con diversa distribuzione interna degli spazi, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato del bene (Cfr. risposta al quesito E-2).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro).

L'Esperto conclude attestando:

a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 14 gennaio 2025

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio



Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009