

TRIBUNALE DI NAPOLI - QUINTA Sezione Civile -**G.E.: dott.sa Elisa ASPRONE**

Procedura:

- R.G.E n° 1730/2012

Procedura:

- R.G.E n° 523/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Premessa**

In data 13.7.2018, al sottoscritto arch. Giuseppe Monaco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, al n°4070, inserito nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n°7664, con studio in Napoli alla Calata S. Francesco n°15, nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. per il procedimento indicato in epigrafe, con decreto dall'Ill.mo G.E. dott.sa Elisa ASPRONE, veniva affidato l'incarico da svolgersi sulla base delle indicazioni di seguito sintetizzate.

Dopo il giuramento di rito il G.E. fissava l'udienza ex art. 569 cpc per il giorno 24.1. 2019 e disponeva il deposito della relazione per il 16.10.2018 (entro 90 giorni dall'accettazione dell'incarico) e l'invio della copia della stessa al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti entro il 24.12.2018 (30 giorni prima dell'udienza), secondo le modalità previste dall'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc." In data 22.11.2018 il G.E., dott.ssa Asprone - rilevato che il custode giudiziario aveva dato atto del decesso di uno dei debitori esecutati, il sig. _____, avvenuto in data 11.9.2012, antecedentemente alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 5.10.2012 - disponeva la rinnovazione della notifica dello stesso ai chiamati all'eredità del predetto defunto.

In data 25.6.2019 _____, ottemperava all'ordine del G.E., notificando il pignoramento che ci occupa ai chiamati all'eredità di _____ e, precisamente, ai sigg.: _____, nato il _____ a _____ **per la quota pari a 2/89;** _____ nata il _____ a _____ per la quota pari a 2/89; _____ nata il _____ a _____ per la quota pari a 3/89; nonché di _____ nato il _____ a _____ per la quota pari a 2/89 in persona di _____ nella qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale del minore.



Il **16.9.2019**, il G.E. in accoglimento dell'istanza del creditore procedente, disponeva la riunione alla presente procedura del proc. esec. RGE n. 523/2019.

Dopo una serie di rinvii, dovuti anche alla pandemia, all'esito dell'udienza del 13.1.2022, il G.E. invitava lo scrivente ad "espletare la stima dei beni, verificando la possibilità di separazione in natura. Per gli eventi sopra descritti, fissava l'udienza al 21.4.2022.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio previo avviso alle parti da parte del custode giudiziario del procedimento, l'avv. Carlo PENTA, con il **primo accesso** in data **17.9.2018 alle ore 10,00**, presso gli immobili oggetto di consulenza; con il **secondo accesso**, effettuato in data **24.9.2018**, lo scrivente si è recato con il nominato custode, negli immobili facente parte del fabbricato sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, costituito precisamente da:

1. appartamento sito al piano terra - identificato al **sub. 2**;
2. appartamento sito al piano primo - identificato al **sub. 3**;
3. lastrico solare - identificato al **sub. 4**;
4. magazzino - locale deposito sito al piano seminterrato - identificato al **sub. 5**;

Sul posto è intervenuto l'avv. _____ legale del condebitore esecutato, sig.

_____. Dopo un'attenta ricognizione dei luoghi, lo scrivente ha eseguito il rilievo fotografico e metrico dello stato dei luoghi, prendendo appunti su foglio a parte.

Nel corso dei vari accessi il custode giudiziario, avv. Carlo PENTA, ha redatto i verbali di accesso contenenti il resoconto delle operazioni svolte (cfr. all. 1).

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

Quesito a): verifica preliminare completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 1 della Legge 3.8.1998 n. 302 (**certificato notarile** del notaio Dr. Luigi



MAURO del 6/5/2013 e certificato notarile del notaio Maria PANTALONE BALICE del 17/9/2019).

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, il certificato notarile, redatto dal notaio Dr. Luigi MAURO, risale sino all'atto di acquisto originario (trascrizione del 5.12.1975, dell'atto di acquisto della particella di terreno – foglio 3, particella 475, ad opera dei coniugi \ e), data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento che ci occupa (trascritto ai nn. **26/25 del 2.1.2013** a favore della) e dà atto dell'esistenza di formalità che consentono di ritenere rispettato il principio di continuità delle trascrizioni: in data 24.4.2013 risulta, infatti, ritrascritta, con efficacia di accettazione tacita dell'eredità del sig. ¹, un atto di vendita di un immobile facente parte di tale eredità posto in essere nel 2005 dagli eredi legittimi di quest'ultimo. Inoltre il creditore procedente, rinnovato il pignoramento nei confronti dei chiamati all'eredità dell'originario esecutato (

, in persona di), ha depositato nel fascicolo della procedura esecutiva 523/2019 - poi riunita a quella che ci occupa - ulteriore certificazione notarile, redatta dal Notaio Maria PANTALONE BALICE. **Dalla disamina di quest'ultima relazione non appare rispettata la continuità delle trascrizioni: non risulta, infatti, trascritto alcun atto di accettazione dell'eredità del de cuius da parte dei predetti chiamati all'eredità.**

Inoltre, come già rilevato dal sopradetto Custode Giudiziario, le quattro quote oggetto del pignoramento n. 523/2019 riunito alla procedura 1730/2012 appaiono inferiori rispetto alle quote effettivamente cadute in successione in favore degli eredi legittimi del Sig. : la quota di 1/21 del sig. [caduta in successione in favore della moglie (per 1/3) e dei 3 figli (per i restanti 2/3)] non corrisponde, infatti, a complessivi **9/89** come indicato nell'atto di pignoramento del 2019 (3/89 + 2/89 + 2/89 + 2/89), bensì a **9/189** (3/189 + 2/189 + 2/189 + 2/189).

¹ per la quota di 21/42 dei cespiti pignorati, da parte della moglie (7/42) e dei figli Andrea, Giuseppina, Luigi (odierni esecutati), nonché degli altri figli e (terzi) (tutti per 2/42).



Quesito 1 - Sommatoria descrizione del bene - Prospetto sintetico

LOTTO 2: 17/21 dell'appartamento destinato a **civile abitazione**, con accesso dal fabbricato sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano rialzato (terra)** della scala unica, distinto con il numero **interno 1**, composto di 6,5 vani.

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.IIa 475, sub. 2.**

Confini: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante

PREZZO BASE: € 109.314,00

LOTTO 3: 17/21 dell'appartamento destinato a **civile abitazione**, con accesso dal fabbricato sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano primo** della scala unica, distinto con il numero **interno 2**, composto di 6,5 vani.

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.IIa 475, sub. 3.**

Confini: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante

PREZZO BASE: € 125.509,00

LOTTO 4: 17/21 del lastrico solare, con accesso dal fabbricato sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano secondo** della scala unica;

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.IIa 475, sub. 4.**

Confini: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante

PREZZO BASE: € 8.393,00

LOTTO 5: 17/21 dell'immobile destinato a **magazzino - deposito**, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano seminterrato**, con ingresso dalla scala unica; superficie mq 124

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.IIa 475, sub. 5.**

Confini: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante

PREZZO BASE: € 46.783,00



Quesito 2 - descrizione dei lotti

Gli immobili sottoposti alla procedura esecutiva fanno parte del fabbricato sito in Villaricca, comune ubicato a circa dieci chilometri a nord di Napoli e confinante con i comuni di Giugliano, Qualiano, Calvizzano, Marano di Napoli e Mugnano di Napoli; esso è collegato ai comuni limitrofi e al capoluogo campano attraverso la Circumvallazione Esterna di Napoli ed è vicina ai supporti viari dell'Asse Mediano, l'uscita "Napoli nord" dell'Autostrada A1 e della Tangenziale di Napoli. Il fabbricato è sito alla via Giacinto Gigante n°250.

Gli immobili, a cui si accede attraverso uno spazio comune annesso alla proprietà, prendono accesso da una scala unica. (all. 2, foto nn. da 1 a 7).

Si precisa che gli esecutati (_____ e i germani _____) risultano proprietari in modo indiviso, di **17/21 dell'intera proprietà**².

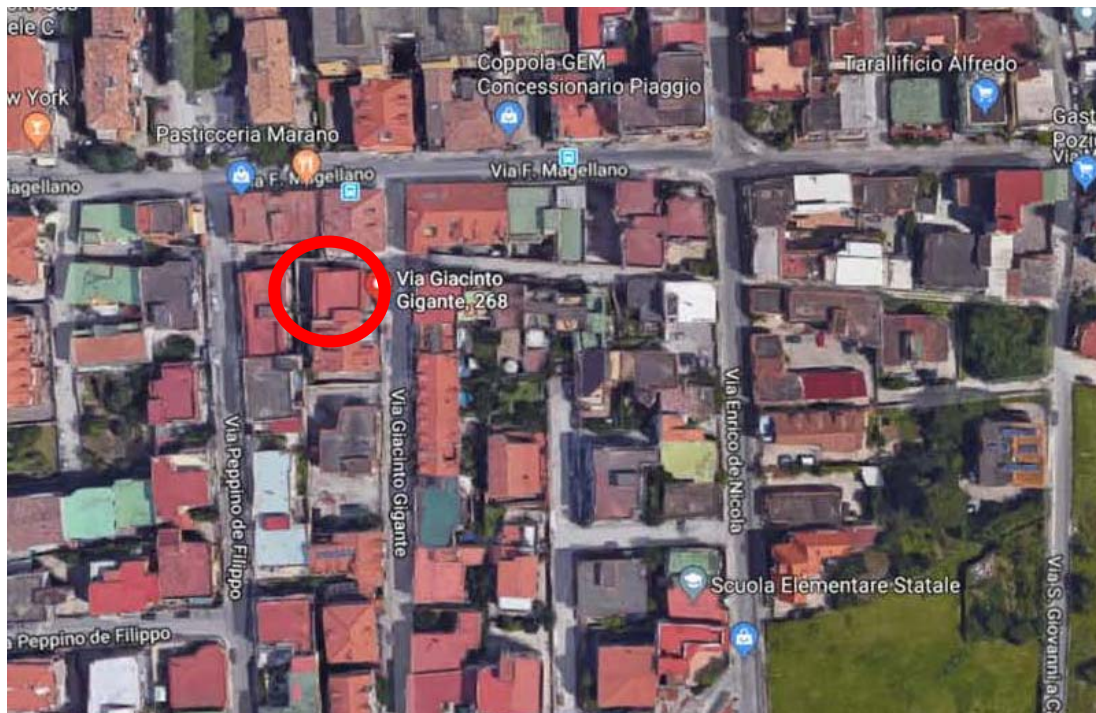


Fig. 1 – Aerofoto tratta da Google Maps

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '70, in virtù di **Concessione Edilizia n° 1576 del 21.4.1977 e n° 1636_24.8.1977_ in Variante alla 1576/77**, con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e tompagnature esterne a cassa

² Con la morte di _____, la quota di 1/21 di quest'ultimo è caduta in successione in favore della moglie _____ (per 1/3) e dei figli _____ e _____ (per i restanti 2/3), chiamati che, ad oggi, non risultano aver accettato l'eredità.



vuota; Il fabbricato, a due piani fuori terra oltre piano seminterrato, presenta i prospetti esterni intonacati di colore chiaro (cfr. fig. 2). Attraverso un cancello pedonale e uno carrabile si accede allo spazio aperto annesso alla proprietà. Sulla parte retrostante è presente un piccolo locale deposito, costruito senza autorizzazione. Per ripristinare lo stato di legittimità, è consigliabile la demolizione. L'immobile necessita di lavori di manutenzione (cfr. fig. 3).



Immobile oggetto
di consulenza

Fig. 2 – Il fabbricato da via Giacinto Gigante, 250



Locale deposito costruito
senza autorizzazione

Fig. 3 – Area scoperta annessa – Deposito costruito senza autorizzazione
I cespiti, distinti in quattro lotti, si descrivono di seguito:

LOTTO 2: appartamento destinato a civile abitazione, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al piano rialzato (terra) della scala unica, distinto con il numero interno 1, composto di 6,5 vani, riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al



foglio 3, p.lla 475, sub. 2. L'immobile prende accesso da porta a destra sul ballatoio al piano rialzato; esso, composto da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ampie balconate, occupa una superficie utile interna coperta di mq **115,85** e mq **33,80** di balconi, con un'altezza utile interna di mt **2,93**; la superficie commerciale è di mq **136,00**; l'immobile **confina**: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante (cfr. all. 3B – planimetria e **all. 2**, foto nn. da 7 a 12).

L'immobile che presenta un sufficiente stato di manutenzione, ha una discreta esposizione essendo esposti a ovest la zona giorno e a nord la zona notte; esso è dotato di porta blindata con serratura di sicurezza, di infissi esterni realizzati con profili in legno di douglas, con persiane a doghe avvolgibili e persiane esterne in ferro "alla napoletana" sul prospetto lato strada e inferriate di sicurezza sul lato posteriore; le bussole interne sono del tipo commerciale in legno naturale; i pavimenti sono in monocottura di grande formato con decorazione industriale (cfr. fig. 4).



Fig. 4 - Interni immobile

I due bagni, entrambi attrezzati con igienici standard, solo uno di essi è munito di vasca; entrambi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di medio formato di colore chiaro; gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia; l'impianto di riscaldamento, con radiatori in acciaio, è autonomo. L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica**; il costo per la sua acquisizione, si aggira su € 150,00³ circa.

³ Al netto di I.V.A., Cassa di Previdenza e Ritenute di legge



Si è provveduto all'aggiornamento del rilievo dell'appartamento ed alla restituzione grafica dello stesso; si allegano, alla presente, la documentazione fotografica, la pianta aggiornata dell'immobile, la planimetria ed il certificato catastale aggiornato (cfr. allegati 2, 3, 4 e 5).

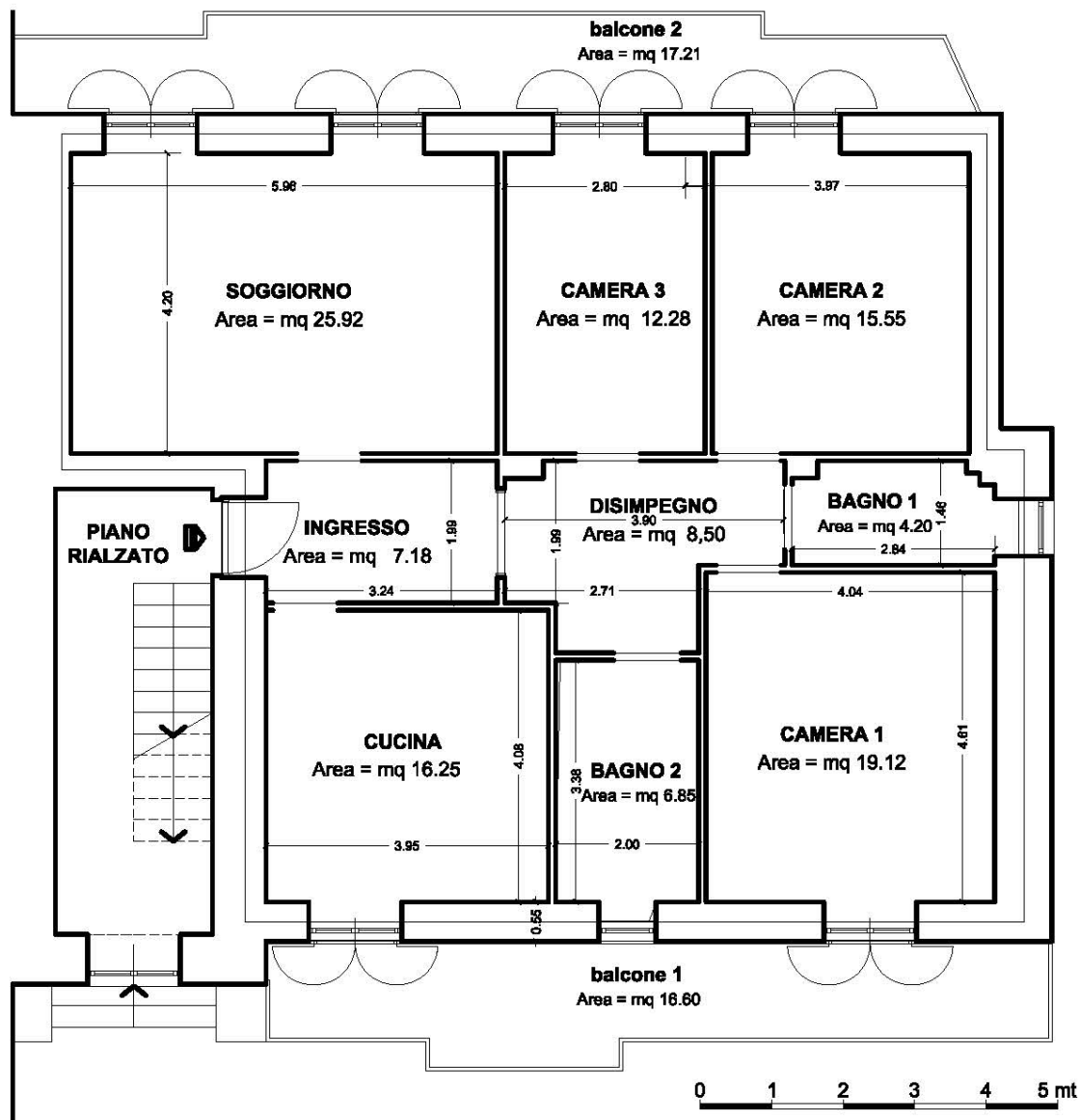


Fig. 5 - Planimetria immobile al Piano rialzato



LOTTO 3: appartamento destinato a **civile abitazione**, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano primo** della scala unica, distinto con il numero **interno 2**, composto di 6,5 vani, riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.lla 475, sub. 3**. L'immobile prende accesso da porta a destra sul ballatoio al piano primo; esso, composto da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ampie balconate, occupa una superficie utile interna coperta di **mq 115,85** e **mq 36,00** di balconi, con un'altezza utile interna di mt **2,93**; la superficie commerciale è di **mq 136,50**; l'immobile **confina**: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante. Sul balcone esposto a nord è stata realizzata un veranda della superficie di mq 2,20 senza autorizzazione; è prevista la rimozione al fine di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo per le opere di rimozione e trasporto a rifiuto, sarà detratto dal prezzo a base d'asta (cfr. all. 3C – planimetria e **all. 2**, foto nn. da 13 a 20).

L'immobile che presenta un sufficiente stato di manutenzione, ha una discreta esposizione essendo esposti a ovest la zona giorno e a nord la zona notte; esso è dotato di porta blindata con serratura di sicurezza, di infissi esterni realizzati con profili in legno di Douglas, con persiane a doghe avvolgibili e persiane esterne in ferro "alla napoletana" sul prospetto lato strada e inferriate di sicurezza sul lato posteriore; le bussole interne sono del tipo commerciale in legno naturale; i pavimenti sono in monocottura di grande formato con decorazione industriale (cfr. fig. 6).



Fig. 6 - Interni immobile al piano primo



I due bagni, entrambi attrezzati con igienici standard, solo uno di essi è munito di vasca; entrambi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di medio formato di colore chiaro; gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia; l'impianto di riscaldamento, con radiatori in acciaio, è autonomo. L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica**; il costo per la sua acquisizione, si aggira all'incirca € 150,00⁴.

Si è provveduto all'aggiornamento del rilievo dell'appartamento ed alla restituzione grafica dello stesso; si allegano, alla presente, la documentazione fotografica, la pianta aggiornata dell'immobile, la planimetria ed il certificato catastale aggiornato (cfr. allegati 2, 3, 4 e 5).

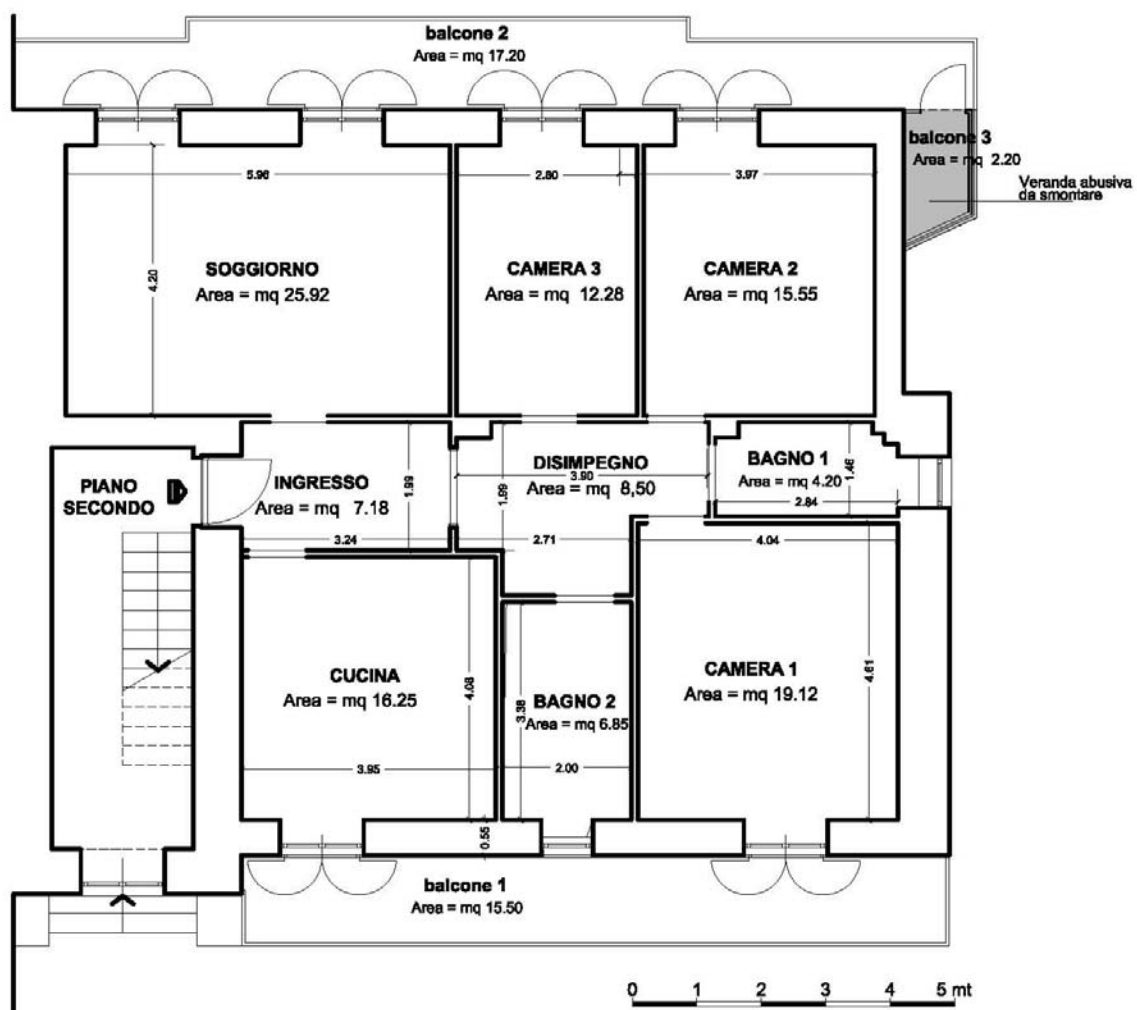


Fig. 7 - Planimetria immobile al Piano Primo

⁴ Al netto di I.V.A., Cassa di Previdenza e Ritenute di legge

LOTTO 4: 17/21 del lastrico solare, con accesso dal fabbricato sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano secondo** della scala unica;

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.lla 475, sub. 4.**

Il lastrico prende accesso da porta a destra sul ballatoio al piano secondo e occupa una superficie scoperta di **mq 122,00**; la superficie commerciale è di **mq 30,50**; esso **confina:** a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante (cfr. all. 3D – planimetria e **all. 2**, foto nn. da 20 a 24).

Il lastrico non è pavimentato. La superficie impermeabilizzata è protetta da una vernice di colore rosso (cfr. fig. 8).



Fig. 8 - Interni immobile al piano primo



Si è provveduto all'aggiornamento del rilievo del lastrico solare ed alla restituzione grafica dello stesso; si allegano, alla presente, la documentazione fotografica, la pianta aggiornata, la planimetria ed il certificato catastale aggiornato (cfr. allegati 2, 3, 4 e 5).

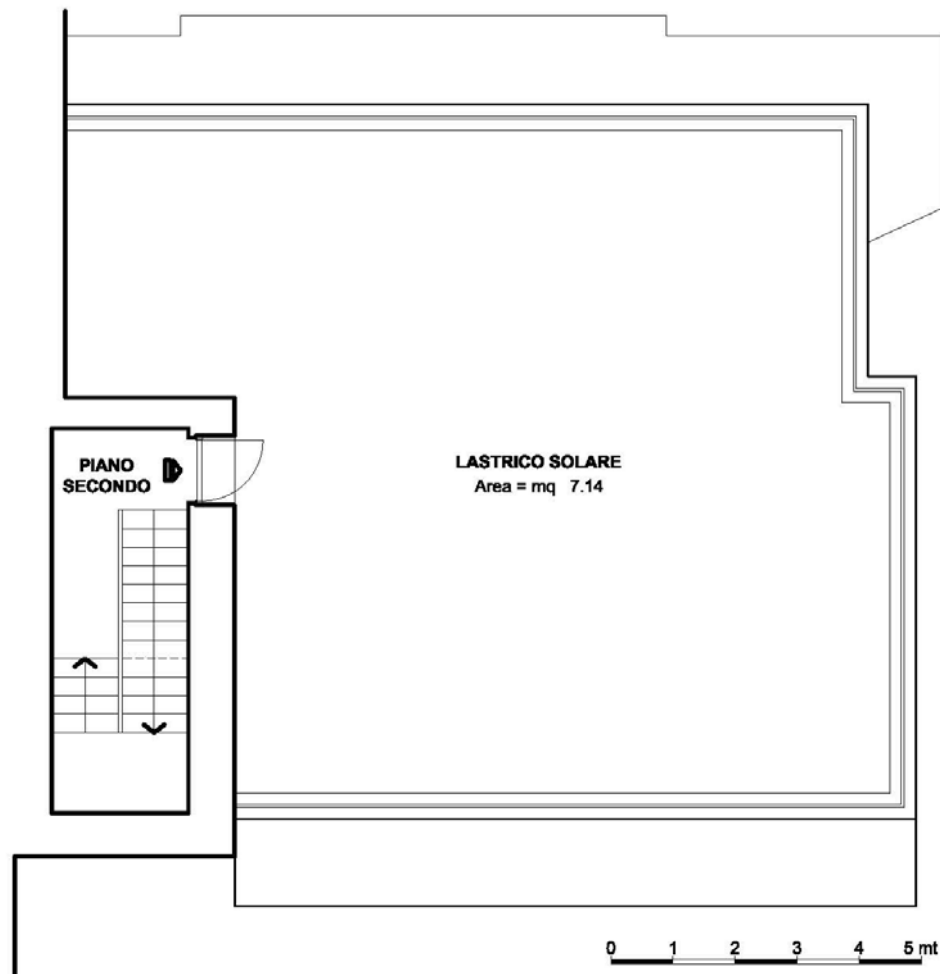


Fig. 9 - Planimetria lastrico solare (lotto 4)



LOTTO 5: 17/21 dell'immobile destinato a **magazzino - deposito**, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano seminterrato**, con ingresso dalla scala unica; superficie mq 124

Estremi catastali: riportato nel N.C.E.U. di Villaricca (Na), al **foglio 3, p.lla 475, sub. 5.**

Confini: a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante.

L'immobile prende accesso da porta di fronte scendendo le scale al piano seminterrato e occupa una superficie utile netta di **mq 113,00**; la superficie commerciale (comprensiva di muri interni e di confine) è di **mq 130,10**; esso **confina:** a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante (cfr. all. 3A – planimetria e **all. 2**, foto nn. da 24 a 28).

L'immobile non è completo nelle finiture; manca di pavimentazione, intonaci, e impianti. (cfr. fig. 10).



Fig. 10 - Interni magazzino - deposito





Fig. 11 - Interni magazzino - deposito

Si è provveduto all'aggiornamento del rilievo del locale deposito ed alla restituzione grafica dello stesso; si allegano, alla presente, la documentazione fotografica, la pianta aggiornata, la planimetria ed il certificato catastale aggiornato (cfr. allegati 2, 3, 4 e 5).

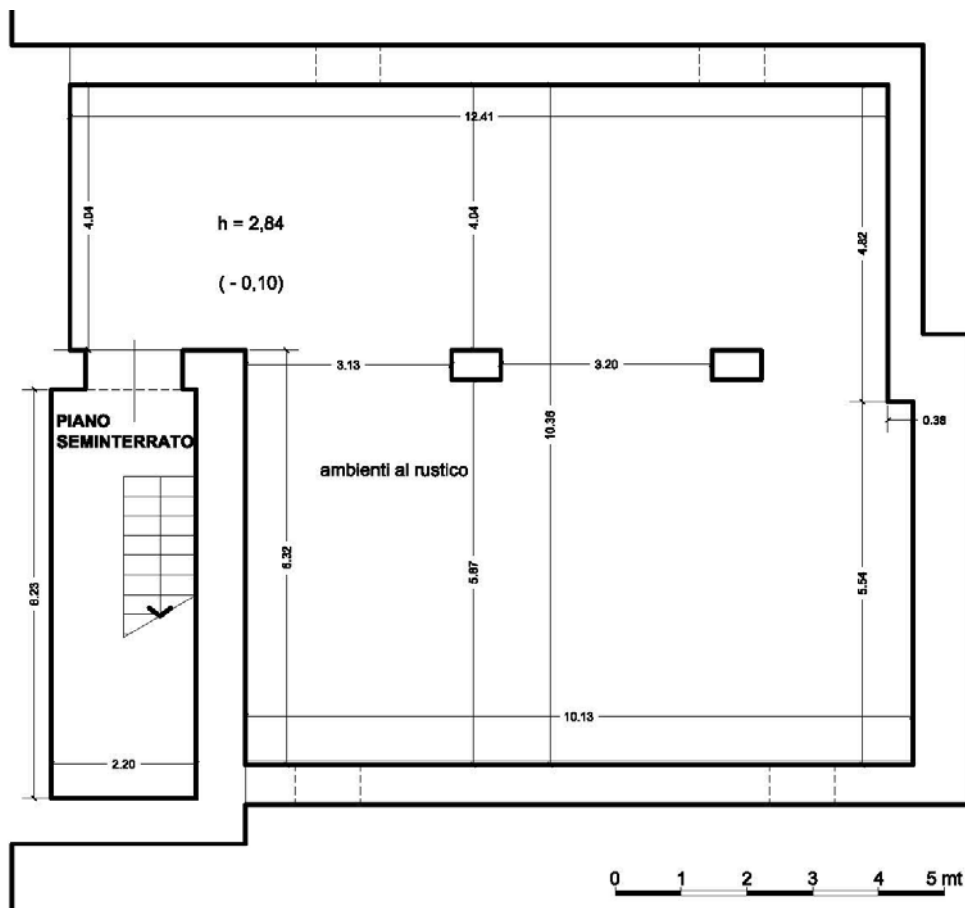


Fig. 12 - Planimetria del locale deposito (lotto 5)



Quesito 3): indicazione della data di inizio costruzione

Il fabbricato è stato realizzato successivamente al 2 settembre 1967.

Dal titolo di provenienza, è stato accertato che in data **1.12.1975** è stato acquistato l'appezzamento di terreno in Villaricca, identificato nel catasto terreni al foglio al 3 particella n. 475; su detta particella di terreno è stato costruito il fabbricato con **Concessione Edilizia n° 1576 del 1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 1636 del 24.8.1977.**

Quesito 4): indicazione degli estremi della licenza o concessione edilizia; eventuali realizzazioni effettuate in difformità della stessa, possibilità di sanatoria e costi della stessa

4.a) I sigg. hanno edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, in virtù di **Concessione Edilizia n° 1576 del 21.4.1977 e Concessione Edilizia in Variante n° 1636 del 24.8.1977.**

Dal confronto dello stato dei luoghi, delle planimetrie catastali e dei grafici allegati alla Concessione edilizia n°1636/77, variante alla concessione edilizia n°1576/77, **sono state accertate alcune difformità per le quali non è stata presentata alcuna istanza di condono** (cfr. fig. 12 e all. 16):

1. La cubatura attuale dell'edificio = $V = S_s \times h_f$, con S_s = Superficie di sedime e h_f = altezza fabbricato = $m_q 153,6 \times h 6,53 = mc 1003,05$ **risulta essere superiore a quella consentita** dalla concessione n°1636 del 24.8.1977 (mc 919,80);

2. Il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio **ha una superficie inferiore a quella riportata** nel titolo di proprietà **e indicata** nella richiesta di concessione edilizia; essa risulta essere di **m_q 368 invece di m_q 448**; questo implica che **risultano errati tutti i dati dimensionali** scaturiti dai calcoli e, quindi, il progetto stesso. La volumetria del fabbricato consentita, in relazione alla superficie di terreno, doveva essere di **mc 772,80. Si precisa che la differenza tra la volumetria costruita (mc 1003,05) e quella ammissibile (mc 772,80) è pari a m_q 230,25, che corrisponde al 29,7%, inferiore al 30%** della cubatura ammissibile;

3. Le distanze dal confine non sono conformi a quelle di progetto; in particolare sul prospetto nord risultano essere di mt 2,60/2,90, mentre sul prospetto est (sulla via Giacinto Gigante) di mt 4,60 in luogo dei mt 5,00 riportati sui grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia;

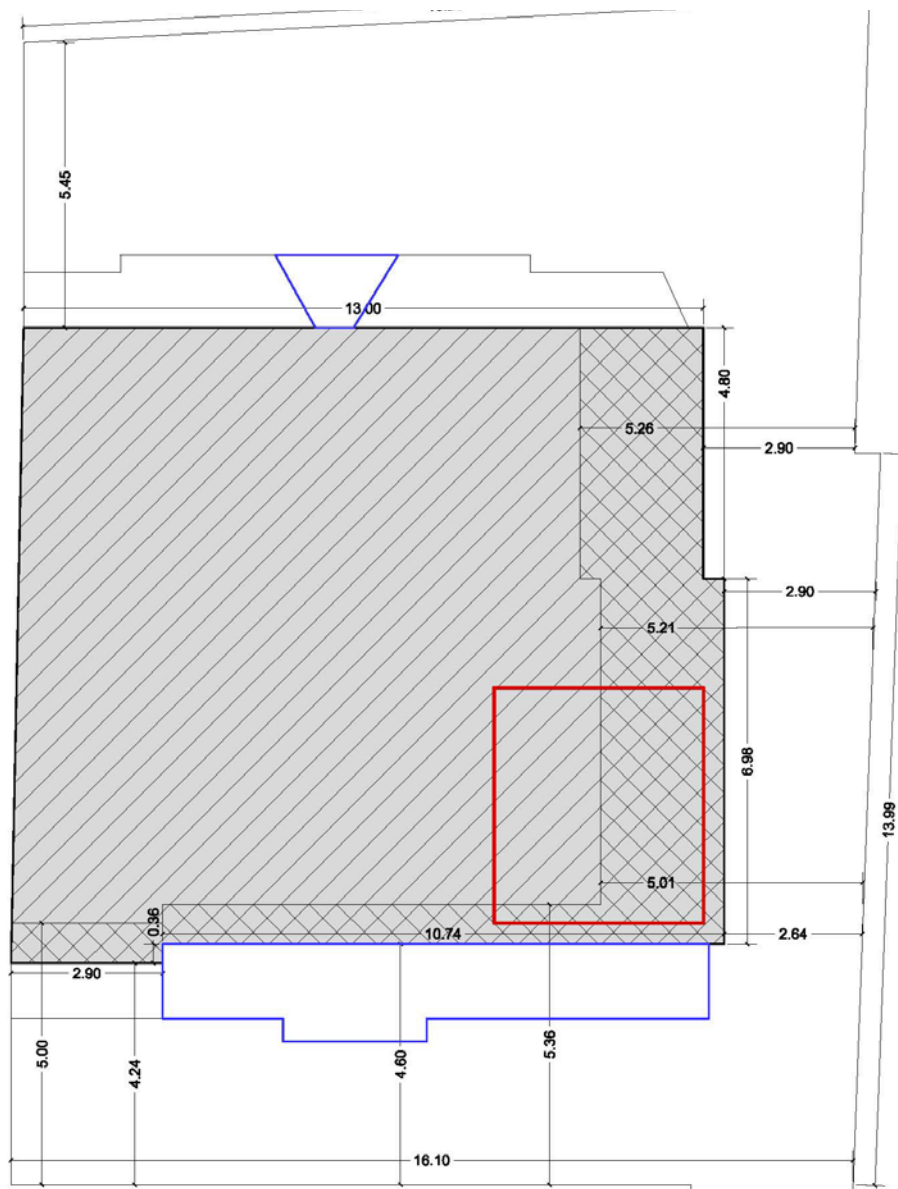
4. A ovest del cortile è stato costruito un locale deposito di dimensioni mt (1,73 x 2,05), con una superficie di m_q 3,55 circa, di altezza mt 2,30 con una cubatura di mc 8 circa;

5. Sulla balconata prospiciente a nord è stata realizzata una veranda in alluminio.



6. I prospetti est e ovest risultano essere stati **modificati** rispetto a quelli autorizzati: **a ovest** le solette dei balconi al piano primo sono state unificate; i vani finestra al piano rialzato sono stati trasformati in balconi; **a est** al piano terra (rialzato) è stata realizzata una balconata. Le modifiche hanno comportato l'ampliamento della superficie non residenziale.

7. Per una parte del piano terra (rialzato) della superficie di mq 18 c'è stato un **cambio di destinazione d'uso** da garage a residenziale.



LEGENDA

- SUPERFICIE E VOLUMI CONSENTITI** In funzione della superficie di terreno a disposizione, con il rispetto delle distanze
 mq $368 \times 0,33 = \text{mq } 121,44$
 mq $368 \times 2,1 = \text{mc } 772,80$
- SUPERFICIE E VOLUMI COSTRUITI**
 mq $153,6 \times h \ 6,53 = \text{mc } 1003,05$
- SUPERFICIE E VOLUMI DA SANARE**
 mq $153,7 - 121,44 = \text{mq } 35,26$
 mc $1003,05 - 772,80 = \text{mc } 230,25$
- ULTERIORE SUPERFICIE BALCONI (non residenziale)**
 mq $16,0 + 2,1 + 16,1 + 3,8 = \text{mq } 38,00$
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO = mq 18,00**

Fig. 12 - Planimetria con comparazione sagoma costruita e quella consentita



4.b) Compatibilità dell'abuso con gli strumenti urbanistici e con i vincoli

Per gli **abusi ai punti 4 e 5** non potendo risalire all'epoca di costruzione, sono stati calcolati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi; per le difformità di cui ai **punti 1, 2 e 3** (costruzione del manufatto oltre gli indici edificatori e oltre il limite della distanza dai confine) e ai **punti 6 e 7** (cambio di destinazione d'uso e modifiche ai prospetti esterni) l'aggiudicatario potrà presentare **entro centoventi giorni** dall'atto di trasferimento dell'immobile l'istanza di condono. Non risulta l'esistenza di vincoli artistici, architettonici, storici o di altra natura quali quelli di inalienabilità.

4.c) Sanabilità dell'abuso

Le **ragioni di credito** per cui si procede (ipoteca iscritta dal creditore intervenore il 2.5.1989 ai nn. 12638/1714, a garanzia di un mutuo decennale) **sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 724 del 1994 (o precedenti al 31.3.2003, data di ultimazione degli immobili necessaria per poter richiedere l'istanza di condono)**; gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.2.1985, n. 47 e dall'art. 46, comma quinto del d.P.R. del 6.6.2001, n. 380; pertanto, l'aggiudicatario potrà presentare l'istanza di condono **entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento** dell'immobile.

4.d) Quantificazione dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi

Per gli **abusi ai punti 4 e 5**, sono stati calcolati i costi per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nella **demolizione del deposito** a ovest del cortile e nello **smontaggio della veranda sulla balconata** a nord del fabbricato. Le opere riportate nel computo metrico (all. 14) sono state determinate in circa **€ 1.500,00**; all'importo andranno aggiunti i costi per l'inoltro della pratica amministrativa (C.I.L.A. - Certificazione di Inizio Lavori Asseverata) e quello della direzione dei lavori che si determinano in **€ 1.000,00**, per un totale di **€ 2.500,00** (cfr. all. 13 e 14).

Per le difformità di cui ai punti **1, 2 e 3**, si è provveduto a specificare il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, determinato in **€ 5.448,67** (cfr. all. 15).

Per gli abusi **al punto 6** (*opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*) e **al punto 7** (*opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume*) di cui alle tipologie 4 e 7 della legge 23.12.94 n° 724, la misura dell'oblazione da corrispondere è di **€ 3.615,00** (pari all'importo forfettario di £ 7.000.000). A questi andranno aggiunti gli interessi legali maturati **dall'1.4.1995. Eventuali costi non previsti o sottostimati, possono ritenersi assorbiti dall'abbattimento forfettario operato sull'importo a base d'asta** (cfr. pag. 28).

I costi occorrenti al ripristino e alla sanatoria edilizia per oblazione e oneri concessori e **quelli** per il ripristino stato dei luoghi) **saranno detratti**, in base al loro valore percentuale, dal prezzo a base d'asta dei beni oggetto di esecuzione, secondo il riparto indicato nella tabella che segue:



Lotto	Valore dell'immobile stimato in Euro	Valore in %	Quota sanatoria in Euro	Quota CILA e D.L. per rimozione veranda	Quote CILA e D.L. per demolizione deposito cortile	Totale da detrarre al prezzo a base d'asta
2	€ 139.536,00	40,5%	€ 3.012,55 ⁵ € 4.994,29 ⁶	€ 0,00	€ 509,00	€ 8.515,84
3	€ 155.610,00	45,2%	€ 3.362,16 ⁷	€ 1.250,00	€ 566,00	€ 5.178,16
4	€ 10.320,00	3,0%	€ 223,15 ⁸	€ 0,00	€ 37,00	€ 260,15
5	€ 56.330,00	11,3%	€ 840,54 ⁹	€ 0,00	€ 138,00	€ 978,55
Totale	€ 361.796,00	100,0%	€ 12.432,70	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 14.932,70

N. B. Eventuali variazioni degli importi, in aumento, potranno considerarsi assorbite dall'abbattimento forfettario operato sull'importo a base d'asta (cfr. pag. 28)

Quesito 5): certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono iscritti al catasto fabbricati e non a quello dei terreni

Quesito 6): identificazione catastale l'immobile oggetto del pignoramento.

Diritti reali

Nell'atto notificato in data **22.5.2013**, è riportato che gli immobili sono pignorati in danno ai sigg.:

, per la quota di **14/21**;

) per la quota di **1/21**;

per la quota di **1/21**;

per la quota di **1/21**.

Infine ai germani () (non eseguiti)

la restante complessiva quota di **4/21** (1/21 cadauno).

A seguito del decesso del debitore esecutato () , avvenuto in data **11. 9.2012**, in data **25.06.2019** l' () ha notificato il pignoramento ai chiamati all'eredità del predetto defunto, () , sui diritti pari a **9/89** e precisamente ai sigg.:

⁵ € 7.438,41 al **40,5%**

⁶ Oneri esclusivi per cambio di destinazione d'uso

⁷ € 7.438,41 al **45,2%**

⁸ € 7.438,41 al **3,0%**

⁹ € 7.438,41 al **11,3%**



, nato il a , **per la quota pari a 2/89;**
 nata il a **per la quota pari a 2/89;**
 nata il a **per la quota pari a 3/89;**
 nato il a **per la quota pari a**
2/89, in persona di nella qualità di genitore esercente la
 responsabilità genitoriale del minore, degli immobili oggetto di procedura.

Beni pignorati

- **appartamento** destinato a **civile abitazione**, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano terra** della scala unica, distinto con il numero **interno 1**, composto di 6,5 vani catastali, confinante a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 3, p.lla 475**, identificato al **sub. 2, categoria A/2, classe 3;**

- **appartamento** destinato a **civile abitazione**, sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano primo** della scala unica, distinto con il numero **interno 2**, composto di 6,5 vani catastali, confinante a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante; riportato al NCEU del detto comune al **foglio 3, p.lla 475**, identificato al **sub. 3, categoria A/2, classe 3;**

- **lastrico solare** sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al **piano secondo e ultimo** della scala unica, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 3, p.lla 475**, identificato al **sub. 4;** confinante a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante

- **magazzino - locale deposito** sito in Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n°250, al piano seminterrato, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 3, p.lla 475**, identificato al **sub. 5;** confinante a **sud** con ballatoio scala e proprietà o aventi causa; a **ovest** con cortile stessa ditta e proprietà o aventi causa; a **nord**, con area stessa ditta e proprietà aliena, a **est** con via Giacinto Gigante



i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, **nella nota di trascrizione e nell'atto di trasferimento** agli esecutati (atto di accettazione tacita di eredità, stipulato dal notaio Francesco Dente di Napoli del 14.2.2005, ai nn. 7598/4564), **corrispondono**.

La situazione di fatto, rispetto a quelle rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali, non presenta difformità, tranne che nella realizzazione della veranda al piano primo e del locale deposito ubicato nel cortile, entrambi realizzati in epoca imprecisata, senza autorizzazione e pertanto da ritenersi abusivi. Per questi, si è provveduto a determinare il costo per il ripristino dello stato dei luoghi e a detrarlo dal prezzo a base d'asta.

Quesito 7 – appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili; precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura

23.1.1993 - denuncia di successione;

14.2.2005 – Vendita immobile facente parte della massa ereditaria;

2.1.2013 – Trascrizione pignoramento;

24.4.2013 – Trascrizione Accettazione tacita eredità.

Come sopra indicato, alla data della trascrizione del pignoramento n° 1730/2012 (**2.1.2013**), i soggetti esecutati **erano intestatari degli immobili** per le rispettive quote di appartenenza, fatto salvo quanto sopra detto con riferimento alla quota di proprietà del debitore _____, deceduto tra la notifica del precetto e quella del pignoramento.

Quesito 8 – verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento; sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

8 a - Ricostruzione dei passaggi di proprietà:

- **1.12.1975** - Con atto del Notar Nicola Salomone di Cicciano in data 19.11.1975, registrato a Nola il 1.12.1975 al n. 2753 e trascritto a Napoli il 5 dello stesso mese, ai nn. 20589/17885, **i coniugi** _____ nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, **acquistavano** dal sig. _____



, nato a il , il terreno in Villaricca alla via Murelle, della estensione di are 4.38, in catasto terreni al foglio al 3 part. n. 475.

- Su detto suolo, i sigg. e hanno edificato il fabbricato, costituito dagli immobili pignorati, in virtù di Concessione Edilizia n°1576 del 1977 e Concessione Edilizia in variante n° 1636 del 24.8.1977.

- 17.6.1990 - morte del sig. ;

- 23.1.1993 - denuncia di successione n° 7505, Vol. 3316, trascritta il 23.1. 1993, ai nn. 2390/1997 per la quota di 1/2 del fabbricato costruito su detto terreno, alla coniuge (che diveniva proprietaria di 2/3) e i figli, i germani oltre a , e per la quota di 1/21 ciascuno.

14.2.2005 – Atto di compravendita per Notar Francesco Dente repertorio n. 177194, trascritto il 17 febbraio 2005 ai nn. 7548/4564, con cui gli eredi del Sig. hanno alienato immobile facente parte della massa ereditaria del predetto de cuius.

- 24.4.2013 – Accettazione tacita dell'eredità trascritta ai nn. 17793/13460 contro per la quota di 21/42, a favore di per 7/42 e dei germani per 2/42 cadauno.

A far data dell'impianto meccanografico del 30 giugno 1987, nei dati identificativi i cespiti non hanno subito variazioni.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale storico; lo scrivente ha provveduto alla richiesta ed al ritiro delle visure storiche aggiornate alla data del 31 agosto 2018. (cfr. all. 5)

Il creditore precedente non ha depositato i certificati di matrimonio con annotazioni, in ogni caso, trattasi di documentazione non necessaria nella procedura che ci occupa, considerato che le quote di p.p. dei cespiti pignorati sono pervenute ai debitori eseguiti in via successoria e, pertanto, quand'anche questi ultimi fossero coniugati ed in regime di comunione, detti cespiti rientrerebbero tra i loro beni personali ai sensi dell'art. 179 c.c.¹⁰.

8 b - ONERI E VINCOLI

SEZIONE A - Oneri e dei vincoli a carico dell'acquirente:

1. Sui beni pignorati **non sono presenti** trascrizioni di domande giudiziali;
2. Sui beni pignorati **non gravano** provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
3. Sui beni pignorati **non gravano** atti di asservimento urbanistici e vincoli storico - artistici;

¹⁰ art. 179 c.c. - Beni personali - "Non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge: b) i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità o nel testamento non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione"



4. Sui beni pignorati **non gravano** atti impositivi di servitù.

SEZIONE B - Oneri e dei vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni contro

1. **Iscrizione d'ipoteca legale nn. 48298/9702 del 22.11.2003**, di euro 35.986,58, a favore del

contro , gravante sulla quota di 1/21 di **tutti gli immobili** oggetto della presente relazione;

2. **Iscrizione d'ipoteca legale nn. 7690/2164 del 18.2.2005**, di euro 47.388,72, a favore del ' **contro** \

, gravante sulla **quota di 1/21 di tutti gli immobili** oggetto della presente relazione;

3. **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 17205/3973 del 6.4.2009** (in rinnovazione della ipoteca iscritta ai nn. 12638/1714 il 2 maggio 1989) euro 153.387,69 a favore del con sede in Roma, **contro**

per la quota di 28/42 e dei germani /

per la quota di 2/42 cadauno, a garanzia di mutuo per Notar Salvatore Sica di Marano di Napoli in data 28.4.1989 rep 85559 e gravante esclusivamente sugli immobili identificati catastalmente con i **subalterni 2** (appartamento al P.T.) e **3** (appartamento al P.1°) oggetto della presente relazione;

4. **iscrizione di ipoteca legale nn. 48895/8186 del 4 agosto 2009**. di euro 124.127,52 a favore della , **contro** gravante sulla **quota di 1/21 di tutti gli immobili** oggetto della presente relazione;

5. **iscrizione d'ipoteca giudiziale nn. 50668/8549 del 12.8.2009** di euro 180.000,00 132.260,28), a favore della contro per la quota di **14/21** e dei germani

per la quota di **1/21** cadauno, ipoteca derivante da sentenza del Tribunale di Napoli del 9 marzo 2009, repertorio n. 3402, gravante su **tutti gli immobili** oggetto della presente relazione (sub. 2, 3, 4 e 5 per le indicate quote);

6. **iscrizione di ipoteca legale nn. 37449/3734 del 20.9.2012** di euro 150.850,02 a favore della **contro** gravante sulla **quota di 1/21** degli immobili **subalterni 2, 3 e 4**, oggetto della presente relazione;

Trascrizioni contro:

1) Pignoramento trascritto al n. 26/25 del 2.1.2013, a favore della **contro** e i germani

, nascente da Atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli il 5.10.2012 e gravante **su tutti gli immobili** oggetto della presente relazione (sub. 2, 3, 4 e 5) per le indicate quote;

2) Pignoramento trascritto al n. 38643/ 30082 dell'1.8.2019 a favore della , contro

e , in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli del 25.6.2019 repertorio n. 14545; pignoramento su: diritti pari ai **9/89 di proprietà delle unità immobiliari** oggetto di presente relazione, di cui i signori sono indicati come titolari della quota di **2/89** di proprietà ciascuno e la signora della quota di **3/89** di proprietà.



Quesito 9 – determinazione del valore degli immobili pignorati;

La valutazione dei beni, come richiesto, è stata effettuata con riferimento all'art. 568 c.p.c.; il valore di mercato è stato determinato procedendo al **calcolo della superficie dell'immobile** (quella **commerciale**), del **valore per metro quadro** e del valore complessivo, con esposizione analitica degli 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Acquisizione del valore al metro quadro lotti 2, 3 e 4

Per il valore al metro quadro da utilizzare per la stima, sono stati utilizzati i dati forniti dall'OMI e da operatori professionali; non avendo riscontrato valori per la zona di via Giacinto Gigante in Villaricca, sono state prese in esame le zone immediatamente limitrofe B1 e B2; precisamente: (cfr. all. 11).

1) **Osservatorio del mercato immobiliare** (OMI – Agenzia del Territorio)

Per il periodo relativo al **1 sem 2021**, Abitazioni civili a destinazione residenziale, per la zona **B1**, la "fascia centrale dell'area tra Centro Antico e Perimetro Viale della Repubblica, via della Resistenza e via Da Vinci" è indicato un valore da un minimo di € 960,00 ad un massimo di € 1.450,00; per un **valore medio di € 1.200,00/mq**

2) **Osservatorio del mercato immobiliare** (OMI – Agenzia del Territorio)

Per il periodo relativo al **1 sem 2021**, Abitazioni civili a destinazione residenziale, per la zona **B2**, la fascia del Centro Antico e Corso V. Emanuele, via Sei Martiri e via De Gasperi, è indicato un valore da un minimo di € 1000,00 ad un massimo di € 1.500,00, pari ad un **valore medio di € 1.250,00/mq**

Inoltre, sono state interpellate agenzie immobiliari operanti in zona.1) **Agenzia PCase,**

È in vendita un immobile al piano primo dell'immobile in via Leonardo Da Vinci mq 90, con due posti auto di cui uno coperto, ad un prezzo di € 150.000,00 pari a **€ 1.600,00/mq**; considerato il valore aggiunto del posto auto coperto, si riduce l'importo a **€ 1.450,00/mq**.

2) **Sud Immobiliare**

È in vendita un immobile al piano secondo in via Leonardo Da Vinci, di mq 144, ad un prezzo di € 200.000,00 pari a **€ 1.390,00/mq**;

Considerato anche i valori raccolti dall'indagine presso le Agenzie che non sono molto distanti tra loro, si assume come *Valore medio unitario di mercato*, la media dei quattro valori rilevati:

$\text{€ } (1.200,00 + 1.250,00 + 1.450,00 + 1.390,00 / 4) = \text{€ } 1.280,00/\text{mq} = \text{in c.t. } \text{€ } 1.200,00/\text{mq}$



Calcolo delle superfici commerciali dei vari lotti¹¹

Si premette che per la **denominazione dei lotti** è stata utilizzata la stessa denominazione dei **subalterni**

LOTTO 2 Immobile al piano terra (rialzato)

La superficie dell'immobile è di seguito determinata.

Superficie netta calpestabile dell'appartamento	=	mq. 115,85
Superficie muri interni e di confine (10% circa)	=	mq. 11,70
Superficie omogeneizzata balcone (mq 33,80 x 0,25)	=	<u>mq. 8,45</u>
Superficie totale commerciale	=	mq. 136,00

Valore medio unitario LOTTO 2**Calcolo del più probabile valore di mercato**

Nel prospetto che segue è riportato il calcolo del più probabile valore di mercato. Moltiplicando il **valore medio unitario** per i coefficienti di differenziazione, adottati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ricaveremo il presunto **valore di mercato** dell'immobile di cui al **LOTTO 2**.

Le parti **in grassetto** evidenziano le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento

Tipologia	med.sign. (1,10)	civile (1,00)	popolare (0,97)
Esposizione	ottima. (1,05)	buona (1,00)	mediocre (0,95)
Distribuzione degli ambienti	buona (1,05)	normale (1,00)	scadente (0,95)
Piano	t./rialz. (0,90)	intermedio (1,00)	alto (1,10)
Manutenz. e cond. statiche	buone (1,10)	normali (1,00)	scadenti (0,95)
Vetustà	nuova costr. (1,10)	tra 10/60anni (1,00)	oltre (0,95)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere = **0,855**; pertanto si avrà:

$$\text{€ } 1.200,00 \times 0,855 = \text{€ } 1.026,00$$

che corrisponde al probabile prezzo di mercato al metro quadro.

Tabella valutazione complessiva del LOTTO 2

Superficie commerciale mq	Prezzo di mercato al mq (Euro)	Valore di mercato (Euro)
136,00	€ 1.026,00	139.536,00

Adeguamento del valore di mercato

Valore di mercato (in Euro)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ¹² (in Euro)	Costi per l'inoltrò della CILA e aggiornamento planimetria catastale ⁵ (in Euro)	Stato di possesso (%)	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (%)	Spese condominiali insolute (in Euro)	Valore di mercato corretto (in Euro)
	Quota per sanatoria edilizia	Demolizione corpo abusivo luoghi	Libero	Nessuno	Nessuna	
139.536,00	- 8.006,84	- 509,00	0	0	0	131.020,16

¹¹ La **superficie commerciale** è pari alla superficie utile calpestabile comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi (25%), opportunamente omogeneizzate. Dai calcoli effettuati, risulta **pari** a circa al **10% della superficie netta** dell'immobile in questione.

¹²Si confronti la tabella a pag. 15 della relazione



LOTTO 3 Immobile al piano primo

La superficie dell'immobile è di seguito determinata.

Superficie al netto dei muri	=	mq 115,85
Superficie tramezzi e muri di confine (10% circa)	=	mq 11,65
Superficie balconi (compreso veranda) = (mq 36,10 x 0,25)	=	<u>mq. 9,00</u>
Superficie totale commerciale	=	mq. 136,50

Valore medio unitario LOTTO 3**Calcolo del più probabile valore di mercato**

Nel prospetto che segue è riportato il calcolo del più probabile valore di mercato. Moltiplicando il **valore medio unitario** per i coefficienti di differenziazione, adottati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ricaveremo il presunto **valore di mercato** dell'immobile di cui al **LOTTO 3**.

Le parti in **grassetto** evidenziano le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento

Tipologia	med.sign. (1,10)	civile (1,00)	popolare (0,97)
Esposizione	ottima. (1,05)	buona (1,00)	mediocre (0,95)
Distribuzione degli ambienti	buona (1,05)	normale (1,00)	scadente (0,95)
Piano	t./rialz. (0,90)	intermedio (1,00)	alto (1,10)
Manutenz. e cond. statiche	buone (1,10)	normali (1,00)	scadenti (0,95)
Vetustà	nuova costr. (1,10)	tra 10/60anni (1,00)	oltre (0,95)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere = **0,95**; pertanto si avrà:

$$€ 1.200,00 \times 0,95 = € 1.140,00$$

che corrisponde al probabile prezzo di mercato al metro quadro.

Tabella valutazione complessiva del LOTTO 3

Superficie commerciale mq	Prezzo di mercato al mq (Euro)	Valore di mercato (Euro)
136,50	€ 1.140,00	155.610,00

Adeguamento del valore di mercato

Valore di mercato (in Euro)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ⁶ (in Euro)	Costi per l'inoltro della CILA e aggiornamento planimetria catastale ¹³ (in Euro)	Stato di possesso (%)	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (%)	Spese condominiali insolute (in Euro)	Valore di mercato corretto (in Euro)
	Quota per sanatoria edilizia	Demolizione corpo abusivo e smontaggio veranda per ripristino stato dei luoghi	Libero	Nessuno	Nessuna	
155.610,00	- 3.362,16	- 1.816,00	0	0	0	150.431,84

¹³ Si confronti la tabella a pag. 15 della relazione



LOTTO 4 Lastrico solare al secondo piano (sub 4)

La superficie dell'immobile è di seguito determinata.

Superficie scoperta = mq 122,00

Valore medio unitario LOTTO 4 (Lastrico solare)**Calcolo del più probabile valore di mercato**

Nel prospetto che segue è riportato il calcolo del più probabile valore di mercato. Moltiplicando il **valore medio unitario** per i coefficienti di differenziazione, adottati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ricaveremo il presunto **valore di mercato** dell'immobile di cui al **LOTTO 4**.

Il lastrico è stato considerato pertinenza di un'unità immobiliare; pertanto, è stata calcolata la superficie commerciale secondo quanto previsto dal DPR. 138/98¹⁴:

mq 25,00 x 0,15 =	mq 3,75
mq (122,00 – 25) = mq 97,00 x 0,05 =	mq 4,85
Totale	mq 8,60

Tabella valutazione complessiva del LOTTO 4

Superficie commerciale mq	Prezzo di mercato al mq (Euro)	Valore di mercato (Euro)
8,60	€ 1.200,00	10.320,00

Adeguamento del valore di mercato

Valore di mercato (in Euro)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ¹⁵ (in Euro)	Costi per l'inoltro della CILA e aggiornamento planimetria catastale ⁸ (in Euro)	Stato di possesso (%)	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (%)	Spese condominiali insolute (in Euro)	Valore di mercato corretto (in Euro)
	Quota per sanatoria edilizia	Demolizione corpo abusivo per ripristino stato dei luoghi	Libero	Nessuno	Nessuna	
10.320,00	- 223,15	- 37,00	0	0	0	10.059,85

¹⁴ La **superficie commerciale del lastrico solare** è pari al 15% della superficie applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 5% - DPR. 138/98

¹⁵ Si confronti la tabella a pag. 15 della relazione



Acquisizione del valore al metro quadro Lotto 5

Per il valore al metro quadro da utilizzare per la stima, sono stati utilizzati i dati forniti dall'OMI e da operatori professionali; non avendo riscontrato valori per la zona di via Giacinto Gigante in Villaricca, sono state prese in esame le zone immediatamente limitrofe B1 e B2; precisamente: (cfr. all. 11).

3) Osservatorio del mercato immobiliare (OMI – Agenzia del Territorio)

Per il periodo relativo al **II semestre 2017** Abitazioni civili a destinazione magazzino, per la zona **B1**, la "fascia centrale dell'area tra Centro Antico e Perimetro Viale della Repubblica, via della Resistenza e via Da Vinci" è indicato un valore **medio di € 500,00/mq**

LOTTO 5 Immobile al piano seminterrato – magazzino deposito (sub 5)

La superficie dell'immobile è di seguito determinata.

Superficie al netto dei muri	=	mq 113,00
Superficie muri di confine e pilastri	=	<u>mq 17,10</u>
Superficie totale commerciale	=	mq. 130,10

Valore medio unitario LOTTO 5 (locale magazzino deposito)**Calcolo del più probabile valore di mercato**

Considerato lo stato rustico dell'immobile, si è provveduto a determinare il costo delle opere di finitura (intonaci, pavimentazioni e impianti), atte a rendere utilizzabile l'immobile alla destinazione di magazzino - deposito.

L'incidenza al metro quadro dei lavori, pari a € 67,00 andrà detratto al valore di mercato determinato; pertanto si avrà:

$$\text{€ (500,00 - 67,00)} = \text{€ 433,00} \times \text{130,10} = \text{€ 56.330,00}$$

che corrisponde al probabile prezzo di mercato al metro quadro.

Tabella valutazione complessiva del bene

Superficie commerciale mq	Prezzo di mercato al mq (Euro)	Valore di mercato (Euro)
130,10	€ 433,00	56.330,00

Adeguamento del valore di mercato

Valore di mercato (in Euro)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ¹⁶ (in Euro)	Costi per l'inoltro della CILA e aggiornamento planimetria catastale ⁹ (in Euro)	Stato di possesso (%)	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (%)	Spese condominiali insolute (in Euro)	Valore di mercato corretto (in Euro)
	Quota per sanatoria edilizia	Demolizione corpo abusivo per ripristino stato dei luoghi	Libero	Nessuno	Nessuna	
56.330,00	- 840,54	- 138,00	0	0	0	55.351,46

¹⁶ Si confronti la tabella a pag. 15 della relazione



Quesito 10 - Formazione dei lotti per gruppi omogenei;

Il pignoramento ha per oggetto la quota indivisa del 17/21.

Per l'intera proprietà pur essendo stata divisa in lotti corrispondenti ai quattro subalterni dell'impianto iniziale, non è possibile la suddivisione per gruppi omogenei.

Tabella riassuntiva¹⁷:

Sub.	destinazione	Superficie commerciale (mq)	Costo medio unitario (€)	Valore di mercato (€)	Detrazione per ripristino e sanatoria (€)	Valore risultante (€)
2	Appartamento al P.T.	136,00	1.026,00	139.536,00	- 8.515,84	131.021,00
3	Appartamento al P.1	136,50	1.040,00	155.610,00	- 5.178,16	150.431,00
4	Lastrico solare	8,60	1.200,00	10.320,00	- 260,15	10.059,00
5	Deposito	131,10	300,00	56.330,00	- 978,55	55.351,00
	TOTALE			361.796,00	- 14.932,70	346.864,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato di **€ 346.864,00**, al netto delle decurtazioni e correzioni sopra riportate, tenuto conto delle differenze esistenti al momento tra la vendita al libero mercato e quella forzata dell'immobile, lo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dell'intera proprietà dell'immobile, propone al G.E. **un prezzo a base d'asta di € 290.000,00** (con una riduzione del **16% circa**).

Tabella riassuntiva:

Sub.	destinazione	Valore di mercato ridotto (€)
2	Appartamento P.T.	109.314,00
3	Appartamento P.1	125.509,00
4	Lastrico solare	8.393,00
5	Deposito	<u>46.783,00</u>
	TOTALE	290.000,00

Le quote degli esecutati sono pari a **17/21** dei valori sopra determinati, pari a:

Sub.	destinazione	Valore di mercato ridotto (€)	Quota di appartenenza	Importo secondo le quote di appartenenza
2	Appartamento P.T.	109.314,00	17/21	88.492,00
3	Appartamento P.1	125.509,00	17/21	101.602,00
4	Lastrico solare	8.393,00	17/21	6.794,00
5	Deposito	<u>46.783,00</u>	17/21	37.871,00
	TOTALE	290.000,00	17/21	234.760,00

¹⁷ Si confronti la tabella a pag. 15 della relazione



Quesito 11): Stato di possesso del bene; verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale; spese fisse di gestione

I beni pignorati non sono occupati dai debitore esecutati e nemmeno da soggetti terzi; pertanto, **i beni risultano essere liberi.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati **non sono gravati** da censo, livello o uso civico.

Gli esecutati detengono l'immobile in virtù di **trasferimento per eredità delle rispettive quote sull'intera proprietà**, libero da qualunque gravame, con atto del Notar Francesco Dente del **14.2.2005** – rep. n° 177194, trascritto il 17.2.2005 ai nn. 7548/4564, riguardante l'immobile facente parte della massa ereditaria del decuius

Per le difformità urbanistico – edilizie, sono stati determinati gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi, **pari a € 2.500,00** e per il condono edilizio **pari a € 5.448,67**, che sono stati detratti dall'importo a base d'asta.

La proprietà dell'immobile è indivisa; non risulta essere stato costituito un condominio. Pertanto non risultano determinate spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito 12: accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Relativamente agli immobili soggetti a procedura esecutiva non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.

Inoltre, dal sistema telematico e dall'esame delle pandette alfabetiche non risultano ulteriori procedimenti intestati agli esecutati, tranne quelli già iscritti e riuniti al presente ruolo.

Quesito 13: allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

Si allegano alla presente:

- All. 2 - Documentazione fotografica:
- All. 3A - Planimetria sub 5:
- All. 3B - Planimetria sub 2:
- All. 3C - Planimetria sub 3:
- All. 3D. - Planimetria sub 4:



Quesito 14: Succinta descrizione dei lotti**LOTTO 2: appartamento** destinato a civile abitazione;**Ubicazione:** Villaricca (Na). via Giacinto Gigante n°250, scala unica, **piano primo**;**Stato di occupazione:** Libero**Prezzo di stima:** € 109.314,00**LOTTO 3: appartamento** destinato a civile abitazione;**Ubicazione:** Villaricca (Na), via Giacinto Gigante n°250, scala unica, **piano terra rialzato**;**Stato di occupazione:** Libero**Prezzo di stima:** € 125.509,00**LOTTO 4: lastrico solare**;**Ubicazione** Villaricca (Na), via Giacinto Gigante n°250, scala unica, **piano secondo**;**Stato di occupazione:** Libero**Prezzo di stima:** € 8.393,00**LOTTO 5: magazzino - deposito**;**Ubicazione** Villaricca (Na), via Giacinto Gigante n°250, scala unica, **piano seminterrato**;**Stato di occupazione:** Libero**Prezzo di stima:** € 46.783,00

Sugli immobili oggetto di consulenza, non risultano pendenti altre procedure esecutive.

Quesito 15 : separazione dei cespiti in natura.

Si procede, come richiesto dal G.E. nel corso dell'udienza del 13.1.2022, alla separazione dei cespiti in natura, secondo lo schema che segue:

sub	destinaz	sup.	a sup omogenea	costo medio unitario	coeff adeguam	b costo adeguato al mq	c Prodotto (axb)	d a detrarre costi per ripristino stato dei luoghi	e valore (c-d)	f Importo ridotto a base d'asta	g quota totale f/21)	h quote	i divisione naturale
2	Piano T	136,0	136,00	€ 1.200,00	0,855	€ 1.026,00	€ 139.536,00	-€ 8.515,00	€ 131.021,00	€ 109.314,26	€ 13.809,52	7,92	17,00
3	Piano 1	136,5	136,50	€ 1.200,00	0,950	€ 1.140,00	€ 155.610,00	-€ 5.178,16	€ 150.431,84	€ 125.509,24	€ 13.809,52	9,09	
4	lastrico	122,0	8,60	€ 1.200,00	1,000	€ 1.200,00	€ 10.320,00	-€ 260,15	€ 10.059,85	€ 8.393,20	€ 13.809,52	0,61	4,00
5	cantina	130,1	130,10	€ 433,00	1,000	€ 433,00	€ 56.333,30	-€ 260,15	€ 56.073,15	€ 46.783,30	€ 13.809,52	3,39	
							€ 361.799,30	-978,55	€ 347.585,84	€ 290.000,00		21,00	

cespiti da escludere dai beni espropriati

Come si evince dallo schema riepilogativo, volendo isolare "naturalmente" la quota sottoposta a pignoramento, pari a 17/21, è sufficiente escludere dall'intera



consistenza del fabbricato, il locale destinato a **cantina e il lastrico solare**, che corrispondono **ai 4/21** dell'intero immobile.

Ritenendo, in tal modo, espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che il valore stimato è da ritenersi congruo alla data della presente perizia.

Nel rassegnare la presente relazione e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Napoli, 21 marzo 2022

(Il C.T.U. arch. Giuseppe Monaco)



Allegati

1. Verbali di accesso redatti dal custode giudiziario;
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (n° 28 foto);
3. Planimetria delle aree scoperte annesse al fabbricato – scala 1: 200
 - 3A - Planimetria LOTTO 5 - scala 1:100;
 - 3B - Planimetria LOTTO 2 - scala 1:100;
 - 3C - Planimetria LOTTO 3 - scala 1:100;
 - 3D - Planimetria LOTTO 4 - scala 1:100;
4. Planimetrie catastali dei sub 2, 3, 4 e 5;
5. Visure storiche dei sub 2, 3, 4 e 5;
6. Stralcio foglio di mappa e Visure ipotecarie per soggetto e per immobile;
7. Atto di compravendita del terreno;
8. ispezione ipotecaria sub 2, 3, 4 e 5;
9. Concessione edilizia n° 1576_del 21.4.1977 e concessione edilizia 1636_24.8.1977_ in Variante alla 1576;
10. Richiesta documentazione UTC e certificato di destinazione urbanistica;
11. Richiesta di proroga deposito relazione;
12. Valori di mercato forniti dall'OMI;
13. Computi redatti dall'esperto stimatore (per i lavori di completamento al piano seminterrato e per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi);
14. Calcolo importi per integrazione oblazione, interessi legali e oneri concessori;
15. Planimetria con comparazione volumi costruiti e consentiti;
16. Corrispondenza:
 - a) ricevuta di ricezione della relazione da parte _____ ;
 - b) ricevuta di ricezione della relazione da parte _____ ;
 - c) ricev. di ricez. della relazione da parte dei chiamati all'eredità _____ ;
 - d) ricevuta di ricezione della relazione da parte _____ ;
 - e) ric. di ricezione della relazione da parte del creditore procedente (_____)
 - f) ric. di ricezione della relazione da parte del creditore intervenuto (già doBank S.p.A.);
 - g) ric. di ricezione della relazione da parte dell' _____ (_____)
 - h) ricevuta di ricezione della relazione da parte **del custode giudiziario**;
17. Spese documentate;
18. Specifica delle competenze professionali e delle spese.

