

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr MARGHERITA LOJODICE – R.G.E. 546/2017

Ill. ma G.E. dr Margherita Lojodice

Integrazione perizia dell'Esperto Estimatore

La sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446 sez. A, ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, ad evasione dell'incarico di Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa da @@@@@ contro @@@ 1, **R.G.E.: 546/2017** nominata dalla Ill.ma sig.ra Giudice Es. dr Margherita Lojodice

Premesso

che l'oggetto del pignoramento è sui seguenti immobili siti nel comune di Afragola (Na):

al corso Vittorio Emanuele III 7/9:

1) locale magazzino al piano terra, di 85 mq;
in N.C.E.U.: comune di Afragola - foglio 20, p.lla 79, sub. 3, cat. C/1, cl. 7;

2) appartamento al piano rialzato, di vani 5;
in N.C.E.U.: comune di Afragola - foglio 20, p.lla 79, sub. 44 (ex sub. 4), cat. A/4, cl. 4;

alla via Luigia Sanfelice 29, per la quota di ½ :

3) appartamento al piano primo, con sottoscala, di vani 8;
in N.C.E.U.: comune di Afragola - foglio 20, p.lla 281, SUB. 10 (ex SUB. 3), cat. A/2, cl. 3;

4) appartamento al piano secondo, di vani 4;
in N.C.E.U.: comune di Afragola - foglio 20, p.lla 281, SUB. 5, cat. A/4, cl. 3;

5) appartamento al piano secondo, di vani 4;
in N.C.E.U.: comune di Afragola - foglio 20, p.lla 281, SUB. 6, cat. A/4, cl. 3.

Esponde in merito ai chiarimenti richiesti dal Custode Giudiziario avv. D'Arcangelo

1) precisare se da un esame della domanda di condono relativa agli immobili di cui ai lotti nn. 1 e 2 la stessa è risultata completa o, in caso contrario, se vi è ancora la possibilità di integrarla, fermo restando l'incertezza dell'esito finale;

Risposta: la domanda di Condono Edilizio L. 47/85 presentata relativamente al Lotto 2, corredata degli estremi dell'avvenuto versamento dell'oblazione è risultata completa; relativamente al locale



commerciale al piano terra (Lotto 1) sarà necessario provvedere ad un accertamento di conformità, per verificarne l'altezza interna ai fini dell'agibilità (*cf. pag. 44 della Perizia*).

2) precisare se la difformità catastale che ha riscontrato nel corso degli accessi relativamente agli immobili di cui ai lotti nn. 1 e 2 è ostativa al rilascio del condono e se, eventualmente, è necessario indicare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi sì che gli stessi siano conformi a quelli rappresentati nella domanda di condono;

Risposta: le difformità catastali relative al Lotto 2, riscontrate nel corso dell'accesso presso l'immobile al primo piano di corso V. Emanuele, ossia l'abbattimento del tramezzo della prima camera e l'edificazione del piccolo ripostiglio nell'angolo sud-est dell'appartamento, non sono ostativi al rilascio del condono, in quanto costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili (*cf. pag. 43 della Perizia*).

3) precisare se i costi che ha indicato "per l'assistenza tecnica necessaria alla pratica edilizia" sono comprensivi di quelli necessari per eventuale documentazione mancante quali, solo a titolo di esempio, redazione di grafici, predisposizione di certificati (anche di idoneità statica) e relazioni il tutto come previsto dalla normativa di settore, salvo ovviamente ulteriori diverse e specifiche richieste del Comune;

Risposta: come disposto dall'art. 35 della L. 47/85 la domanda di condono deve essere corredata di una dichiarazione e dalla documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dell'immobile e solo quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, devono essere presentati, entro il termine stabilito per il versamento della seconda rata della oblazione, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite; nel caso della domanda di Condono Legge 47/85 relativa al Lotto 2 l'integrazione della documentazione, con allegati il certificato di residenza e la documentazione fotografica, risulta presentata in data 06/07/1997, con la richiesta dei benefici di legge per gli abusi di modesta entità (nel caso in esame di mc 255,00);

i costi per l'assistenza tecnica che sono stati stimati si riferiscono alla redazione della domanda di sanatoria per la diversa divisione dello spazio interno, relativamente all'abbattimento del tramezzo della prima camera ed all'edificazione del piccolo ripostiglio (*cf. pag. 43 e 44 della Perizia*).

4) precisare per quale motivo non ha ritenuto opportuno effettuare una riduzione del prezzo di stima attesa l'alea di incertezza in merito al rilascio dell'istanza di condono;

Risposta: poiché da quanto riferito dal tecnico comunale, che purtroppo non rilascia attestazione scritta, non sussisterebbero i presupposti per un diniego dell'istanza di condono e non si rilevano



vincoli che ne vietano il rilascio, si è ritenuto che l'alea di incertezza potesse rientrare nella decurtazione del 10 % applicata per assenza di garanzia per vizi etc. (cfr. pag. 52 della Perizia).

5) valutare l'opportunità di accorpare i Lotti nn 1 e 2 attesa la pendenza della predetta richiesta di condono.

Risposta: la sottoscritta ha provveduto ad accorpare i Lotti nn 1 e 2 in un Lotto Unico, fermo restando le valutazioni relative al valore di mercato probabile dei due singoli immobili, come segue:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEL NEGOZIO E DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie[€/m²]	Valore complessivo
Negozio	73	976	€ 71.248,00
Appartamento	88	819	€ 72.072,00
TOTALE			€ 143.320,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 14.332,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costi per la regolarizzazione edilizia, comprensivi dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia del Lotto 1	€ 1.110,00
Costi per la regolarizzazione edilizia, comprensivi dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia del Lotto 2	€ 4.259,00
Riduzione del valore del 10% per l'incertezza in merito alle verifiche delle altezze interne relative ai due immobili	€ 14.332,00
Costi per la regolarizzazione catastale	NESSUNO
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.) Lotto 1 + Lotto 2	€ 750,00
Totale Decurtazioni	€ 34.783,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO Lotti nn 1 + 2	€ 108.537,00

Con Osservanza.
Casoria, li 24/10/2019

L'esperto stimatore
arch. Loredana Cicellyn Commeno

