

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **PON**, foglio **9**, particella **550, sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq 72,93;

La superficie globale lorda = mq 83.38;

La sup. scoperta = mq. 9,20;

L'altezza interna misura ml. 3.05 e m.l. 2.13 all'intradosso del ripostiglio superiore.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

Ss = Sup. scoperta, di essa se ne considera il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza viene calcolata al 10%.

La sup. commerciale = Sgl + (0,30 x Ss)

La sup. commerciale = 83.38 + (0,30 x 9,20)

La sup. commerciale = 83,38 + 2.76 = mq 86.14.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).



Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it



L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6).

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento, è servito dal vano scala unico posto di fronte, nell'androne, per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha attualmente accesso dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia dalla porta di una veranda ricavata illegittimamente sul ballatoio condominiale, di quest'ultima non si terrà conto in fase di valutazione, l'accesso legittimo è invece dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.



L'unità immobiliare subastata, per il diritto di nuda proprietà, si compone di: veranda e ripostiglio (non legittimi di cui non si terrà conto) ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e corridoio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (**cf. ALLEGATI 4-5**).

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato dello stabile accessibile dalla scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato. Essa ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla sesta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (**cf. ALLEGATO 31**) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile staggito, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, di condizionamento e citofonico, l'impianto idrico, come riferisce il debitore esecutato e come riscontrato da tabella affissa dall'amministratore nell'androne del condominio (**cf. ALLEGATO 43**), è comune all'intero fabbricato, le spese, desumibili da un contatore generale, vengono suddivise, tra i condomini, presumibilmente, in base ai valori millesimali.

Le pareti sono tinteggiate, fatta eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quello esterni in alluminio anodizzato.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del corridoio.

L'esposizione prevalente è a sud-est.



Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come gli sporti dell'intero fabbricato di cui il cespite è parte.

Non è stata fornita alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano pari a circa E. 300,00, esso è comunque citato nel contratto di locazione.

Il debitore esecutato riferisce, come suindicato, che l'impianto idrico è unico per tutti gli appartamenti, le spese vengono suddivise secondo i valori millesimali.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq 94.74;**

La superficie globale lorda = mq 113,62;

La sup. scoperta = mq. 10.68;

L'altezza interna misura **ml 3,02.**



I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

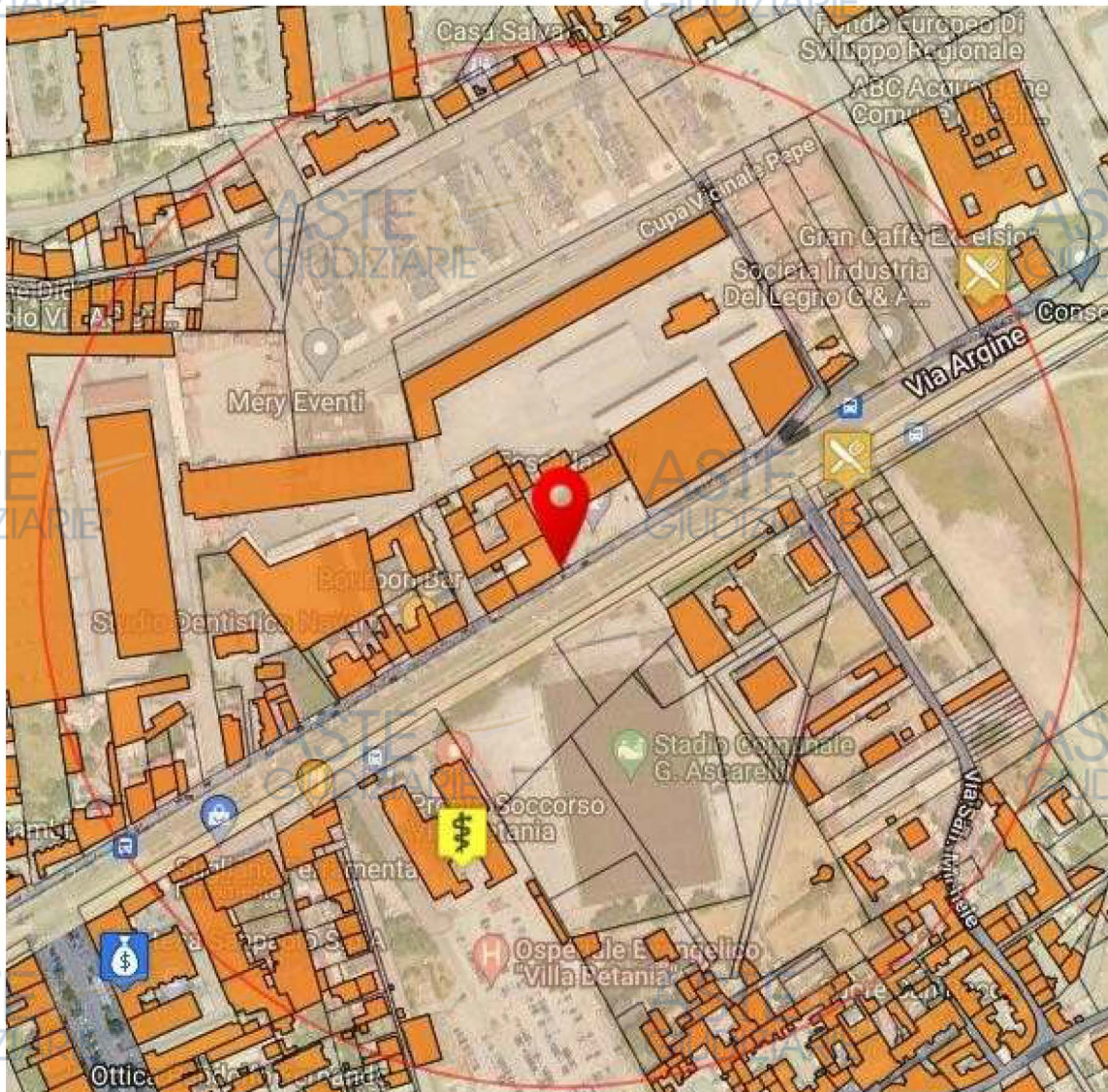
100% per la Sl = superficie lorda coperta;

Ss sup. scoperta se ne considera il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza viene calcolata al 10%;

La sup. commerciale = Sgl + (0,30 x Ss)

La sup. commerciale = 113,62 + (0,30 x 10.68)

La sup. commerciale = 113.62 + 3.20 = mq 116.82.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] XXXXXXX - relazione



Lo stabile è una costruzione in cemento armato edificata a metà degli anni '60.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è dislocato a ridosso di via Argine, zona periferica di Napoli. L'area, come innanzi georeferenziato, è comunque urbanizzata, sono presenti negozi, ristoranti, scuola, ospedali, ecc.. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto, linee di autobus, ecc., via Argine costituisce un importante arteria di collegamento nell'ambito del traffico suburbano, di fatto collega il quartiere Ponticelli con il centro città di Napoli e i paesi limitrofi.



PROSPETTO RIASSUNTIVO



LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5) e cantinola n. 5 al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. **ALLEGATO 6**).

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: ingresso, cucina, un bagno con piccolo ripostiglio superiore, corridoio con piccolo ripostiglio superiore, salottino e camera da letto. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

E' parte integrante dell'immobile un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da una scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato.

La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla quinta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. **ALLEGATO 31**) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.



Napoli-Via Foria n°234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] /o XXXXXXXX – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, sub 5, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come tutti gli sporti del fabbricato di cui esso è parte.

PREZZO BASE D'ASTA euro 64.000,00.**LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6) e cantinola n. 6 al piano seminterrato.**

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli-Ponticelli, alla via via Argine n. 879, come identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6).

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile sottoposto a pignoramento, è servito dal vano scala unico posto di fronte per chi entra dal civico 879.

L'appartamento subastato è collocato al piano primo del fabbricato (oltre il piano rialzato) ed ha attualmente accesso dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia dalla porta di una veranda ricavata illegittimamente sul ballatoio condominiale, di quest'ultima non si terrà conto in fase di valutazione, l'accesso legittimo è invece dalla terza porta a sinistra del ballatoio di disimpegno per chi sale le scale.

L'unità immobiliare subastata si compone di: veranda e ripostiglio (non legittimi di cui non si terrà conto) ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e corridoio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria e rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. ALLEGATI 4-5).

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone prospiciente il piazzale che costeggia via Argine.

Può considerarsi accessorio dell'immobile pignorato una cantinola sita al piano seminterrato del fabbricato (accessibile dalla scala esterna posteriore che si diparte dall'androne del fabbricato).

La cantinola ha accesso dal retro del fabbricato e precisamente dalla sesta porta a partire dallo spigolo est del corpo di fabbrica, ha un'altezza interna pari a m.l. 2.62 ed una superficie utile di mq. 2.83.

Dalla consultazione dell'elenco fabbricati (cfr. ALLEGATO 31) è emerso, infatti, che le cantinole poste al piano seminterrato non sono dotate di propri identificativi catastali per cui sono state considerate ognuna pertinenza di ciascun immobile.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine;
- Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5
- Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, sub 6, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, con rifiniture di uso comune. La soletta esterna del balcone e in particolare l'intradosso (il sottobalcone) necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come tutti gli sporti del fabbricato di cui l'immobile è parte.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 (cfr. **ALLEGATI 20-21**) rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso...

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione in decremento della volumetria assentita;
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala che è unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli oggetti.

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 17-18**).

La destinazione d'uso degli immobili pignorati è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata, attualmente, a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, e all'art. 2 delle NTA, si legge che nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo... (cfr. **ALLEGATO 36**).

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso che non sono state diniegate licenze edilizie su fabbricati realizzati con volumetria inferiore a quella eseguita e a quella autorizzata, a sostegno di tale orientamento è stata rinvenuta una sentenza del Tar Campania: *La volumetria realizzata in riduzione rispetto al progetto assentito non costituisce variazione essenziale* cita la sentenza n. 678/2020 e ancora *il*

volume edilizio realizzato, se inferiore a quello assentito, non costituisce difformità edilizia rispetto al progetto assentito originariamente, in quanto non si determina la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (Sentenza n. 678/2020 del Tar Salerno).

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso, infatti, che ogni qual volta ci si è trovato di fronte ad una variazione volumetrica, in termini di riduzione, come nel caso in esame, si è ritenuto che essa non costituisse *difformità essenziale*, tale da giustificare scelte e provvedimenti rigorosi del Comune.

Si è prestato particolare attenzione alle norme e/o ai regolamenti in vigore nel momento in cui è stata realizzata la costruzione. All'epoca ci si preoccupava del volume e delle altezze. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area.

Considerato dunque che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, il raffronto, è stato effettuato con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca per cui:

per il lotto 1- sub 5:

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**). Il soppalco non ha i requisiti previsti per essere sanato in base all'art. 15 del regolamento edilizio per cui occorre considerarne la rimozione. Inoltre rispetto al grafico assentito manca il balcone prospiciente il piazzale di accesso.

Per il lotto 2 sub 6

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**). Dell'ampliamento/sconfinamento non si terrà conto, considerato che esso ricade su area condominiale, in fase valutativa verranno considerati gli oneri di rimessione in pristino. Si evidenzia tuttavia che la sanabilità degli abusi suindicati, relativi alle singole unità pignorate, resta strettamente subordinata alle regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia alla richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc. Si tenga presente, inoltre, che il fabbricato ricade anche in area vincolata ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004, per cui qualsiasi richiesta è subordinata anche al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi 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, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] /o XXXXXX – relazione

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data del decreto ingiuntivo di pagamento, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione lavoro, in data 6.03.2017 n. 293/2017.

Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi. Le variazioni volumetriche, infatti, realizzate successivamente, non possono essere sanate in via ordinaria, la normativa di zona, al momento, consente interventi fino al risanamento conservativo nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Tutto ciò premesso, alla luce del complesso aspetto urbanistico ed edilizio rilevato, relativo ai beni, sottoposti a pignoramento, come innanzi evidenziato, considerate le criticità riscontrate e gli abusi realizzati, si è dell'opinione di applicare, prudenzialmente, una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto di tutte le incongruenze esaminate.

Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. E' citata l'APE all'interno dei contratti di locazione degli immobili, i costi per l'eventuale acquisizione della stessa, risultano pari a circa E. 300,00, per ciascuna unità abitativa.

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. ALLEGATO 23-24) per il fabbricato realizzato ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

PREZZO BASE D'ASTA euro 93.000,00.

QUESITO d:

identificare catastalmente l'immobile.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq., escluse le aree scoperte mq. 89, rendita Euro 371,85, indirizzo via Argine n. 879, interno 5, piano 1, intestato a XXXXXX, usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).

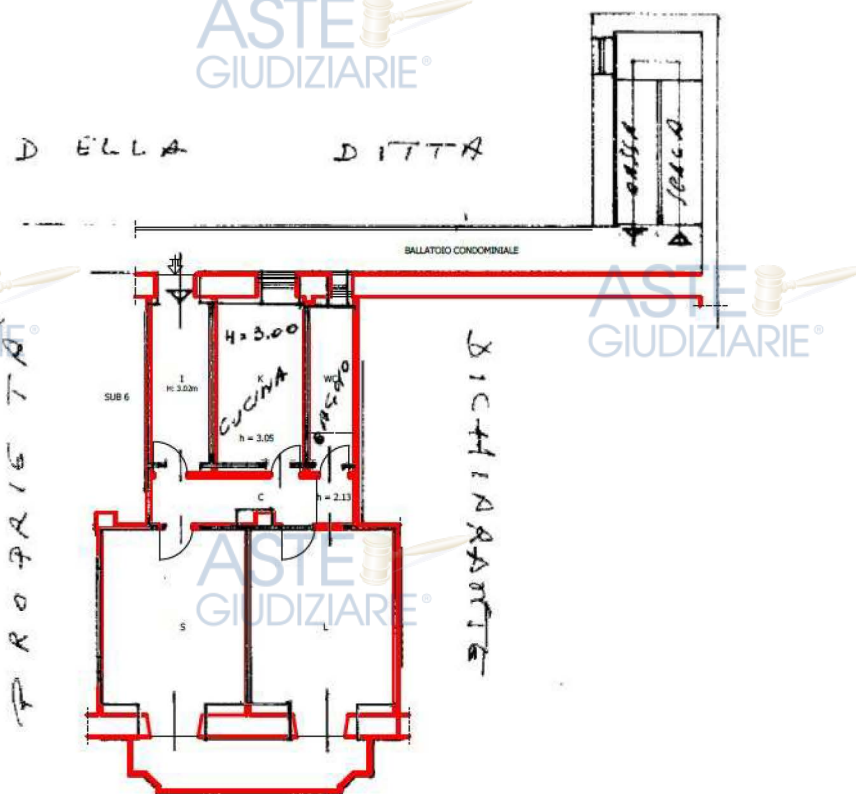
Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (Sez, Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**).

Occorre aggiornamento della grafica catastale con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.



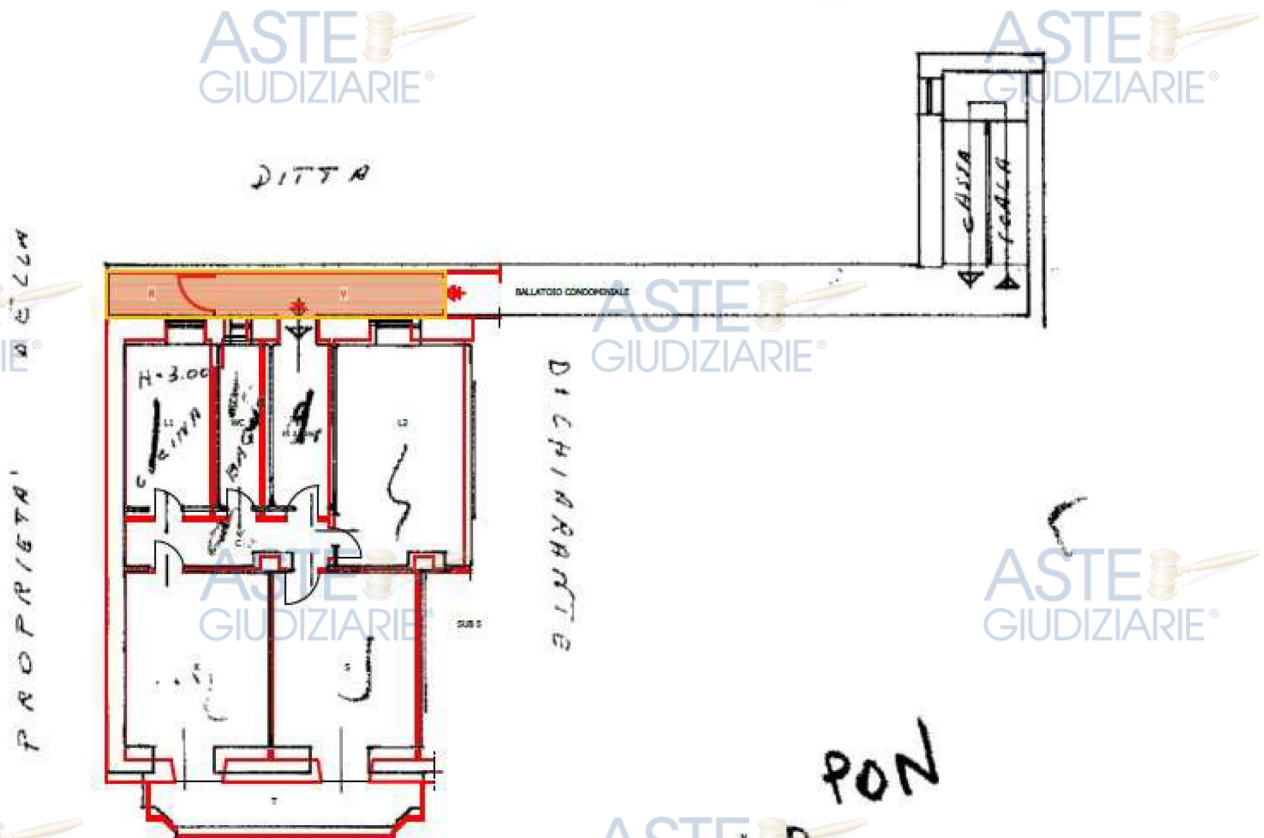
Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] /o XXXXXX - relazione

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 6**, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq., escluse le aree scoperte mq. 116, rendita Euro 464,81, indirizzo via Argine n. 879, interno 6, piano 1, intestato a XXXXXX usufrutto per 1000/1000 e a XXXXXX, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (Sez, Foglio, p.lla e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**).

Occorre aggiornamento della grafica con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

Il piazzale di accesso del fabbricato identificato dalla p.lla 339 del foglio 116 del Comune di Napoli è riportato al Catasto Terreni come *area di enti urbani e promiscui* dal 14.05.2003 (**cf. ALLEGATO 40**).

***QUESITO e
ricostruzione dei passaggi di proprietà.***

Il pignoramento è stata trascritto in data 27.06.2022 ai nn. 19102/14419.

Entrambi i cespiti sono pervenuti:

- quanto alla **nuda proprietà**, all'Ing. XXXXXXXXX in virtù di: acquisto con atto a rogito del Notaio Del Genio Vincenzo del 21.07.2003, rep. 60724, trascritto a Napoli 1 il 29.07.2003 ai nn. 19218/12477 dalla Sig.ra XXXXXX che si è riservata con lo stesso atto il diritto di usufrutto (**cf. ALLEGATO 12**), i beni sub 5 e sub 6 venivano identificati con gli stessi dati catastali, ovvero:

A) Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, **sub 5**, p.1, int. 5, z.c. 9, cat. A/2;

B) Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, **sub 6**, p.1, int. 6, z.c. 9, cat. A/2.

Nel suindicato atto si precisa che ...la vendita viene effettuata con ogni accessorio, accessione, pertinenza e comunione e con i proporzionali diritti sulle cose comuni e condominiali, (compresi quelli sul cortile scoperto e sui lastrici solari di copertura del fabbricato), nonché con tutti i diritti, gli obblighi, le servitù e le limitazioni al diritto di proprietà così come previsti nel titolo di provenienza...

Andando a ritroso:

con atto di compravendita per notar Italo Pasolini del 28.06.1967, trascritto il 27.06.1967 al n. 37117/26257 con il quale XXXXXX vendeva alla figlia XXXXXX la piena proprietà gli immobili in oggetto (**cf. ALLEGATO 13**) che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio, in cui non venivano indicati i dati catastali perché di recente costruzione mentre il suolo su parte del quale l'intero fabbricato insiste erariportato nel Catasto Terreni di Napoli, Sez. Ponticelli alla partita 1773 foglio 9 infra la maggiore consistenza della particella 89/a del foglio 9 di mq. 17923. Il venditore Sig. XXXXXX esibiva, comunque, all'acquirente le ricevute delle schede di accatastamento serie M n. 0066090 del 25.03.1967 n. 3383 di registrazione (per appartamento, interno 5) e serie M n. 0066091 del 25.03.1967 n. 3384 di registrazione (per l'appartamento, interno 6) che corrispondono alle attuali planimetrie catastali allegate (**cf. ALLEGATI 8-10**).

Nel suindicato atto si precisa che ...è compresa nella vendita la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C. compreso il cortile scoperto ed i lastrici di copertura dell'intero fabbricato.

E' stato acquisito il certificato di matrimonio al Comune di Cava dé Tirreni dal quale si evince che il debitore esecutato Sig. XXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX contrassero matrimonio in data 9.06.1979. Con atto del 7.01.1993 a rogito del Notaio Massimo Ciccarelli, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi scelsero il regime di *separazione dei beni*. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 352 del 30.01.2003 è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** cui si riferisce l'atto controscritto (**cf. ALLEGATO 35**).

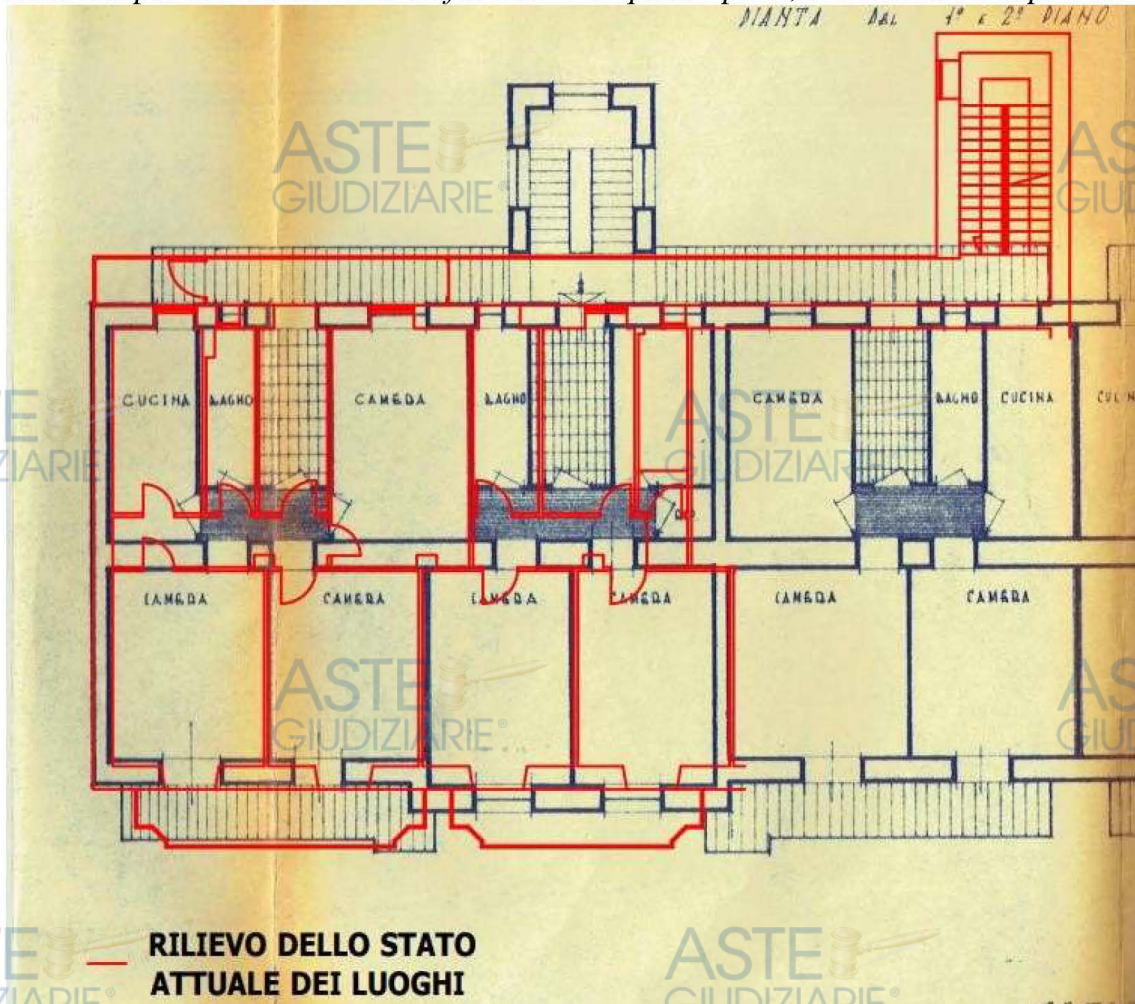


Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e del regime patrimoniale dei beni del debitore esecutato al momento della stipula (cfr. **ALLEGATI 12-34-35**).

QUESITI f-g-h-i:

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Dichiarazione di agibilità- certificazione energetica.*

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 (cfr. **ALLEGATI 20-21**) rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso...



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi a parte del grafico assentito



espr. imm. n. 293/2022- [REDACTED] /o XXXXXXXXXX – relazione

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **realizzazione in decremento della volumetria assentita;**
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala: unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli aggetti.

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, ricade, secondo la normativa vigente, nelle aree di seguito indicate

dati ambiti

| | |
|--------------------|-----------------|
| tipologia: | area 2 |
| ambito: | 18 - Ponticelli |
| n. ambito: | |
| Art. norme: | art.149 |

centro edificato

| | |
|---------------------|--|
| legenda: | perimetro del centro edificato |
| riferimento: | individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71 |

dati vincoli art.142 Dlgs 42/2004

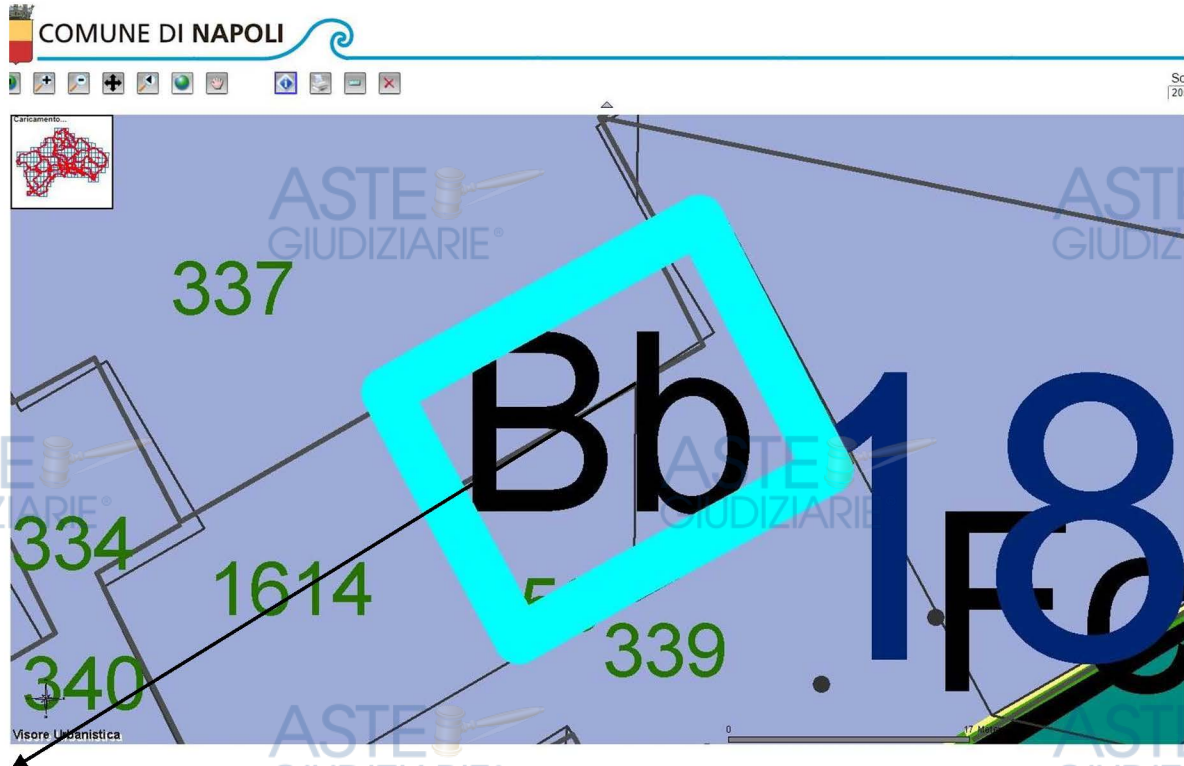
| | |
|-----------------|---|
| vincolo: | lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150m ciascuna |
|-----------------|---|

dati zonizz acustica

| | |
|----------------------|---|
| Zonizzazione: | Zona III |
| legenda: | Aree di tipo misto, con media densit... di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attivit... commerciali. |

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

| | |
|-------------|--------------|
| CDU: | area stabile |
|-------------|--------------|



Fabbricato di cui è parte il cespite pignorato

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 17-18**).

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb e, all'art. 2 delle NTA, si legge che *nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo...* (cfr. **ALLEGATO 36**).

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso che non risultano diniegate licenze edilizie su fabbricati realizzati con volumetria inferiore a quella eseguita e a quella autorizzata, a sostegno di tale orientamento è stata rinvenuta una

sentenze del Tar Campania: *la volumetria realizzata in riduzione rispetto al progetto assentito non costituisce variazione essenziale* cita la sentenza n. 678/2020 e ancora *il volume edilizio realizzato, se inferiore a quello assentito, non costituisce difformità edilizia rispetto al progetto assentito originariamente, in quanto non si determina la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente* (Sentenza n. 678/2020 del Tar Salerno).

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è emerso, infatti, che ogni qual volta ci si è trovato di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione, come nel caso in esame, si è ritenuto che essa non costituisse *difformità essenziale*, tale da giustificare scelte e provvedimenti rigorosi del Comune.

Si è prestato particolare attenzione alle norme e/o ai regolamenti in vigore nel momento in cui è stata realizzata la costruzione. All'epoca ci si preoccupava del volume e delle altezze. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area.

Considerato, dunque, che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, la comparazione è stata effettuata con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca, per cui:

per il lotto 1 - sub 5:

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio (**cf. ALLEGATO 15**). Il soppalco non ha i requisiti previsti per essere sanato in base all'art. 15 del regolamento edilizio (**cf. ALLEGATO 41**) per cui occorre considerarne la rimozione. Inoltre rispetto al grafico assentito manca il balcone prospiciente il piazzale di accesso.



Per il lotto 2 - sub 6

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne (**cf. ALLEGATO 16**). Dell'ampliamento/sconfinamento non si terrà conto, considerato che esso ricade su area condominiale, in fase valutativa verranno considerati gli oneri di rimessione in pristino. Si evidenzia tuttavia, però, che la sanabilità degli abusi suindicati, relativi alle singole unità pignorate, resta comunque strettamente subordinata alle regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia alla richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc. Si tenga presente, inoltre, che il fabbricato ricade anche in area vincolata ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004, per cui qualsiasi richiesta è subordinata anche al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi 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, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data di emissione del decreto ingiuntivo di pagamento, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione lavoro, in data 6.03.2017 n. 293/2017.



Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state realizzate, in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Le variazioni volumetriche realizzate successivamente non possono essere sanate in via ordinaria, la normativa di zona, al momento, consente interventi fino al risanamento conservativo nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Tutto ciò premesso, alla luce del complesso aspetto urbanistico ed edilizio rilevato, relativo ai beni, sottoposti a pignoramento, come innanzi evidenziato, considerate le criticità riscontrate e gli abusi realizzati, si è dell'opinione di applicare, prudenzialmente, una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto di tutte le incongruenze esaminate.

Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. E' citata l'APE all'interno dei contratti di locazione degli immobili, i costi per l'eventuale acquisizione della stessa, risultano comunque pari a circa E. 300,00, per ciascuna unità abitativa.

E' stata rinvenuta la domanda di abitabilità (cfr. **ALLEGATO 23-24**) per il fabbricato realizzato ma non la licenza di abitabilità rilasciata.

QUESITO j:

Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

LOTTO 1: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 5).



L'immobile è attualmente occupato dal Sig. XXXXXXX, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 19.12.2019, registrato a Napoli 1, in data 20.12.2019, serie 3T, n. 11722 (cfr. ALLEGATO 25).

La Sig.ra XXXXXX concedeva in locazione al Sig. XXXXX l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina per la durata di anni 4: dal 1.01.2020 al 31.12.2023, il corrispettivo è di E. 5.400,00, annui pari a E. 450,00 mensili.

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La prima scadenza contrattuale è fissata per il 31.12.2023.

Dall'esame dei valori parametrici unitari dei valori locativi della zona, il canone fissato in Euro 450,00/mensili può ritenersi congruo.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 3.4/mq. e E. 5.1 mq per le abitazioni di tipo civile (cfr. ALLEGATO 42).

$V_{locativo} = \text{Euro } 450,00 / \text{sup. commerciale (mq. } 86,14) = 5,22/\text{mq.}$

Valore che rientra nella forchetta dei valori parametrici suindicati, anzi è lievemente superiore.

In base alla sentenza n. 24222/2019 della Cassazione si ritiene che il suindicato contratto possa ritenersi opponibile al nudo proprietario, nel senso che una volta cessato l'usufrutto il conduttore mantiene il diritto di godimento anche nei suoi confronti, con la precisazione che il proprietario rimane terzo rispetto al contratto, ci si rimette in ogni caso alle valutazioni che il G.E. riterrà più opportune.

LOTTO 2: nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo (Sez. PON, Foglio 9, p.lla 550, sub 6).

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. Piccolo Lorenzo, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 26.02.2016, registrato a Napoli 1, in data 26.02.2016, serie 3T, n. 003291 (cfr. ALLEGATO 26).



Il Sig. XXXXXX concedeva in locazione al Sig. Piccolo Lorenzo l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina per la durata di anni 4: dal 1.04.2016 al 1.04.2020, il corrispettivo è di E. 6.600,00, annui pari a E. 550,00 mensili.

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

La **seconda scadenza** contrattuale è fissata per l' **1.04.2024**

Dall'esame dei valori parametrici unitari dei valori locativi della zona, il canone fissato in Euro 550,00/mensili può ritenersi congruo.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla, infatti:

- tra E. 3.4/mq. e E. 5.1 mq per le abitazioni di tipo civile (**cf. ALLEGATO 42**).

$V_{locativo} = \text{Euro } 550,00 / \text{sup. commerciale (mq. } 116,82) = 4,71 / \text{mq.}$

Valore che rientra nella forchetta dei valori parametrici suindicati.

In base alla sentenza n. 24222/2019 della Cassazione si ritiene che il suindicato contratto possa ritenersi opponibile al nudo proprietario, nel senso che una volta cessato l'usufrutto il conduttore mantiene il diritto di godimento anche nei suoi confronti, con la precisazione che il proprietario rimane terzo rispetto al contratto, in questo caso si segnala che il locatore però è il nudo proprietario, la Cassazione in una recente ordinanza (cass. ord. n. 18330/21), chiarisce che anche il nudo proprietario può concedere l'immobile in locazione, in ogni caso ci si rimette alle determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

QUESITO k:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO l:

verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

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

Da informazioni assunte sul posto, il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è provvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO m:
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non vi sono trascrizioni di domande giudiziali.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non sono stati rinvenuti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

Dall'esame della relazione notarile in atti e dalle visure ipotecarie acquisite dallo scrivente ausiliario e allegate al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 27-28-32-33**), è emerso che sui beni pignorati, non gravano formalità pregiudizievoli diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate e riportate nella certificazione notarile che si richiama per relationem (**cf. ALLEGATO 37**). Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, rientra nel perimetro di contribuenza di un comprensorio consortile a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA (**cf. ALLEGATI 27-28**).

I beni: Pon/9, p.lla 550, sub 5 e Pon/9, p.lla 550, sub 6 sono oggetto di pignoramento trascritto a Napoli I in data 27.06.2022 ai nn. 19102/14419 a favore di [REDACTED] contro XXXXXX per il diritto di nuda proprietà 1/1.

Come da certificazione rinvenuta in atti pende procedura esecutiva mobiliare n. 1247/2022 promossa da [REDACTED] a carico di XXXXXX presso il Tribunale Civile di S. Maria Capua Vetere.

QUESITO n:
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.



L' amministratore di condominio, Dott. Vincenzo Romano, in riscontro ai quesiti inviati, a mezzo pec, ha risposto quanto segue: "...*Spese annue di manutenzione ordinaria: € 5500,00; Spese deliberate: lavori di manutenzione straordinaria ecobonus 110%; Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 855,43; Nessun procedimento giudiziario in corso verso gli immobili int. 5-6; Allego copia del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATI 38-39).*

QUESITO o:
Procedere alla valutazione dei beni.

Nei riguardi delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si

