

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott.ssa Laura Martano**



**Procedura esecutiva immobiliare N. 75/2022 R.G.E.**



Promossa da:

XXXXXXXXXX, creditore procedente.

In danno di:

XXXXXXXXXX, esecutato.

esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

custode giudiziario:

avvocato Marcello de Giorgio



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n.  
132



### *Premessa*

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, a seguito della rinuncia dell'ing. Tommaso Castaldo, è stata nominata esperto con provvedimento del 26 maggio 2023 del GE dott.ssa Laura Martano, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 75/2022 RGE.

Oggetto dell'espropriazione promossa dalla XXXXXXXXXXXX in danno del sig. XXXXXXXX è l'appartamento ubicato in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Diocleziano n. 241, scala A, primo piano, interno 2.

Nei termini stabiliti e secondo le modalità previste dal processo civile telematico, ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione del debitore, era già stato nominato custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Marcello de Giorgio con il quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 21 giugno 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza dei terzi occupanti, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

### *Risposte ai quesiti*

#### *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 9 marzo 2022, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto al bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (7 marzo 2022) ed il ventennio precedente, fino al titolo di acquisto in favore del dante causa (*atto per notaio Giustino Rossi del 15/01/1992, repertorio 4612*).

*Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.*

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che

- Con atto notificato il 20 gennaio 2022, repertorio 846, è stato sottoposto a pignoramento l'appartamento in Napoli, alla via Diocleziano n. 241, scala A, primo piano, interno 2, in Catasto Fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. CHI, foglio 28, particella 98, sub 66 (ex scheda 6166 del 1983).
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà del bene, con trascrizione del 7/03/2022 ai nn. 6133/4601, contro il sig. XXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXX.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di acquisto per Notaio Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70550, trascritto il 20/07/2005 ai nn. 26936/13132 dei RR.II. di Napoli 1.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- I dati catastali attuali consentono l'univoca identificazione della consistenza immobiliare portata a garanzia nel titolo esecutivo da cui è scaturito il pignoramento, contratto di mutuo per Notaio Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70551.
- Vi sono "differenze sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale differenza dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali.
- Sul punto precedente si segnala che:

Gli attuali identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni ed altre porzioni non pignorate. Di converso lo stato dei luoghi accertato nella sua consistenza complessiva non corrisponde alla consistenza catastale pignorata, di proprietà del debitore, ma è fuso sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di terzi, non oggetto di pignoramento (alloggio distinto con l'interno 3, sub 109, ex scheda 6165) e con porzioni di proprietà comune (tratto terminale del ballatoio condominiale che originariamente disimpegnava tre alloggi confinanti, distinti con gli interni 1, 2 e 3).

- Detto ciò, la porzione che in modo incontrovertibile non è di proprietà dell'esecutato andrà esclusa dalla consistenza immobiliare oggetto di vendita forzata, come sarà meglio descritto nei punti successivi.
- Infine, per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona (*in allegato 4A*). Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale identificativa dell'edificio (p.lla 98), è univocamente individuata.

#### *Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni*

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione, porzione di un edificio sito in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Diocleziano con ingresso dal civico 241.

L'edificio, a stecca di forma irregolare, è composto da sei piani in elevazione ad uso abitativo, oltre il piano terra con locali ad uso commerciale, servito da quattro corpi scala dotati di ascensore.

Le caratteristiche del fabbricato, in uno stato di manutenzione mediocre, sono tipiche dell'edilizia di speculazione degli anni Cinquanta dello scorso secolo, in una zona all'epoca in via di espansione e periferica rispetto al centro storico: struttura in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, facciate rifinite con intonaco e tinteggiatura, balconi e balconate con solette aggettanti e tinteggiate a contrasto, aperture con ornate lisce, atrio e blocchi scala con parziale rivestimento in marmo e tinteggiatura superiore.

L'appartamento è ubicato al primo piano della scala A, con ingresso dalla porta posta sul fondo del ballatoio a sinistra della scala condominiale, per chi sale.

Confina con: via Diocleziano, a nord ed ovest; proprietà XXXXX, a sud; proprietà XXXXX o aventi causa, ad est.

Da quanto rilevato in sede di accesso, attualmente è composto dai seguenti ambienti: soggiorno-cucina, salone, bagno, camera da letto, oltre ad una balconata continua chiusa parzialmente da una veranda, prospiciente via Diocleziano, più un balcone con tettoia, sulla facciata postica. Sulla destra per chi entra, vi è una porta di comunicazione con altri ambienti, visionati sommariamente e non rilevati poiché fanno parte dell'alloggio adiacente, distinto con l'interno 3 ed avente ingresso indipendente dal ballatoio condominiale, in uso a terzi. (*in allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi; in allegato 3, repertorio fotografico*).

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane in ferro verniciato; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti rifiniti con pittura lavabile e pareti rivestite di parato; pavimentazione in marmo; rivestimenti simili nel bagno e nella zona del soggiorno attrezzata a cucina.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, di approvvigionamento del gas, allo stato funzionanti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

In ordine allo stato dei luoghi descritto, si segnala che l'ambiente adibito a "soggiorno-cucina", al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, non rientra nella consistenza pignorata, come desumibile in modo incontrovertibile dal grafico catastale del sub 66 (ex scheda 6166 del 1983, in allegato 4C) e dalla descrizione contenuta nei titoli di provenienza in favore del debitore e del dante causa.

Dai riscontri eseguiti e dal raffronto con gli atti e le schede catastali reperiti, **questo ambiente non è mai stato incluso nella porzione di proprietà del debitore** ma deriva dalla fusione di porzioni di proprietà aliena, sia esclusive (*alcuni locali dell'alloggio confinante, interno 3, sub 109, ex scheda 6165, in allegato 4D*) sia comuni (*il tratto terminale dell'originario ballatoio condominiale*) che, in epoca non accertabile, sono state annesse all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

A tal proposito, si vedano nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi le parti evidenziate con i retini giallo (*porzione del sub 109*) e rosso (*porzione del ballatoio condominiale*).

Dalle ricerche eseguite presso i RR.II., non risultano atti di cessione di queste porzioni al debitore.

Pertanto la superficie del locale soggiorno-cucina (di circa 33 mq) e del tratto di balconata antistante (di circa 6 mq), non essendo mai stata di proprietà del debitore, va esclusa dalla superficie commerciale vendibile del lotto.

Detto ciò, prima di predisporre le ulteriori operazioni, andrebbero eseguiti tutti gli interventi edilizi indispensabili per la separazione della porzione di proprietà del debitore (oggetto di pignoramento) da quelle di proprietà aliena, con la riconfigurazione della consistenza originaria dell'alloggio.

#### *Consistenza del compendio pignorato*

La superficie utile e calpestabile della porzione di proprietà del debitore, come rappresentata nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi, è di circa 54 mq, più la superficie della balconata continua di circa 20 mq e quella del balcone di circa 4 mq, per un'altezza netta di circa 3.20 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 62 mq.

Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati, attuale e pregressa.

L'immobile pignorato è riportato in catasto, intestato in ditta all'esecutato sig. XXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXXXX, per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, scala A, primo piano, interno 2, in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 98, sub 66, categ. A/2, classe 6, consistenza 4.5 vani, R.C. € 650,74.

Del bene sono state reperite la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (in allegati 4A, 4B, 4C).

Gli identificativi catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) derivano dalla denuncia di variazione catastale n. 4756.1/1983 in atti dal 2005, per l'attribuzione dell'identificativo definitivo alla scheda n. 6166. Essa era stata presentata il 28/09/1983 all'atto della dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare da parte del primo dante causa XXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXX.

Ai dati catastali attuali è abbinata una planimetria del 1983, di accatastamento ed attuale, reperita presso la banca dati dell'ente, totalmente difforme dallo stato di fatto accertato.

In particolare, le difformità riscontrate consistono in:

- La totale manomissione della consistenza dell'immobile, in termini di superficie e sagoma, dovuta alla fusione con l'unità immobiliare confinante di proprietà di terzi, non oggetto della presente procedura espropriativa (int. 3, sub 109 ex scheda 6165, in allegato 4D), e con il tratto terminale del ballatoio condominiale di accesso alle diverse unità abitative;
- La diversa distribuzione degli spazi interni con la costruzione di nuovi tramezzi, la chiusura di alcuni affacci prospicienti la pubblica via, la realizzazione di una veranda sulla balconata lato strada, più la costruzione di un balcone con soletta aggettante e tettoia, sulla facciata postica del fabbricato.

Le difformità descritte non consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare come rappresentata nella planimetria di cui agli identificativi catastali, oggetto di garanzia ipotecaria e di azione espropriativa.

Per completezza si precisa che non è possibile predisporre alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto poiché le porzioni annesse di fatto all'immobile in esame non sono di proprietà del debitore, ma costituiscono proprietà esclusive di terzi più parti di proprietà comune, da separare dalla porzione nella titolarità del debitore, con la ricostituzione del ballatoio condominiale e dell'ingresso originario del subalterno 66, per consentire il libero accesso all'immobile, altrimenti intercluso.

Il tutto sarà meglio illustrato nel punto 6 sulla regolarità urbanistica dei beni.

Quesito n° 4. Formazione dei lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

Per quanto già esposto ai punti precedenti, nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile non corrisponde alla consistenza catastale di proprietà del debitore (oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa), ma è fuso sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento (*l'alloggio distinto con l'interno 3, sub 109, ex scheda 6165, di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva*) e con porzioni di proprietà comune (*il tratto terminale del ballatoio condominiale che originariamente disimpegnava tre alloggi confinanti, distinti con gli interni 1, 2, 3*).

Atteso che l'unità immobiliare non è più riconoscibile ed univocamente identificabile, per poter procedere alle operazioni di vendita, andrebbe prevista l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, con la costruzione di un muro divisorio nell'ambiente "soggiorno-cucina" per la ricostituzione del ballatoio condominiale, con la chiusura del vano di comunicazione esistente tra il cespite pignorato e le proprietà aliene (*passaggio tra il soggiorno-cucina ed il salone*), con la realizzazione (*sulla parete di fondo del ballatoio condominiale ricostituito*) di una nuova porta di ingresso all'immobile, altrimenti intercluso.

Solo successivamente ai detti lavori, il bene pignorato costituirà nuovamente un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile e quindi vendibile in un lotto unico, di seguito descritto:

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Diocleziano n. 241, primo piano, scala A, interno 2.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 98, sub 66, categ. A/2, classe 6, consistenza 4.5 vani, R.C. € 650,74.

Confinante con: via Diocleziano, a nord ed ovest; proprietà XXXXX, a sud; proprietà XXXXX o aventi causa, ad est.

Composto da: salone, bagno, camera da letto, oltre ad una balconata chiusa parzialmente da una veranda, lato via Diocleziano, più un balcone con tettoia, lato proprietà XXXXXXX, il tutto con una superficie utile di circa 54 mq, più la superficie della balconata di circa 20 mq e quella del balcone di circa 4 mq, per una superficie commerciale vendibile di 62 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile fu costruito in virtù della licenza edilizia n. 448 del 24 aprile 1956, pratica edilizia 1425/1954, e della successiva licenza edilizia n. 164 del 15 febbraio 1963, pratica 519/1962, non reperite agli atti del SUE del comune di Napoli.

Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale di primo impianto ed attuale (unica documentazione tecnica reperita) in ordine: ad una diversa distribuzione degli spazi interni; alla chiusura di due affacci su via Diocleziano, senza alterazione del prospetto esterno; alla chiusura di una finestra, sul retro dell'edificio

con modifica della facciata; alla realizzazione di una veranda sulla balconata su via Diocleziano; alla costruzione di un balcone con soletta aggettante e tettoia sul retro del fabbricato, compreso una scaletta di collegamento con l'area scoperta comune, più modifica dell'apertura esistente, con abusi edilizi non sanabili.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notaio Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70550, trascritto il 20/07/2005 ai nn. 16936/13132 dei RR.II. di Napoli 1.

Prezzo base di vendita: € 108.000,00 (euro centottomila/00)

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

All'esecutato, allora coniugato in regime di separazione dei beni, la piena ed intera proprietà dell'immobile in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70550, trascritto il 20/07/2005 ai nn. 16936/13132 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto dell'unità immobiliare dalla signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX XXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni.

La descrizione dell'unità immobiliare contenuta nel titolo è congruente con la consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale del subalterno 66, ex scheda 6166.

*(in allegato 6, copia atto reperita presso l'archivio notarile).*

Al dante causa, signora XXXXXXXXXXXX, la piena ed intera proprietà dei beni era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Giustino Rossi del 15/01/1992, repertorio 4612, trascritto il 23/01/1992 ai nn. 2736/2340 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto dell'unità immobiliare da XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, vedova del costruttore XXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXX.

Nel titolo, l'unità immobiliare è ancora identificata con il numero di scheda catastale 6166 del 1983.

*(in allegato 7, copia atto fornita dal custode giudiziario).*

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Il bene in esame ricade in Zona "nB-Agglomerati urbani di recente formazione", della Variante occidentale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, definitivamente approvata con DPGRC n° 24074 del 28/04/1998 e s.m.i.



In questa zona, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, oltre a più radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, programmati sulla base di piani urbanistici attuativi.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, nella sottozona di riferimento.

L'edificio rientra nel perimetro della "Zona rossa" dell'area a rischio vulcanico "Campi Flegrei".

Esso non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela, idrogeologici o militari, ed in generale di quelle sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del bene:

Dalle ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata (*in allegato 10, risposta e documentazione ricevute a mezzo PEC*), è risultato che:

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato fu realizzato negli anni Cinquanta dello scorso secolo, in virtù della licenza edilizia n. 448 del 24 aprile 1956, pratica edilizia 1425/1954, e della successiva licenza edilizia, n. 164 del 15 febbraio 1963, pratica 519/1962, rilasciate al sig. XXXXXXXX per la costruzione di un edificio per civili abitazioni alla via Nuova Bagnoli (oggi via Diocleziano) e per il suo ampliamento.

Da quanto certificato dal funzionario preposto, non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il faldone delle pratiche edilizie, inerente i detti titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati (ivi compreso l'eventuale autorizzazione all'abitabilità) poiché attualmente esso è chiuso e ed impraticabile.

Da ciò deriva che le vecchie pratiche edilizie in esso conservate non sono consultabili, e per le verifiche sulla legittimità urbanistica del bene in esame, l'unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale di primo impianto.

Dal confronto tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi ed il grafico catastale del 1983, si evince la totale difformità dello stato di fatto accertato rispetto a quanto dichiarato in catasto.

In particolare, nell'unità immobiliare si rilevano:

- Un aumento della superficie coperta e scoperta e della volumetria, con modifica della sagoma generale dell'alloggio causata dalla fusione fisica con alcuni ambienti compresi nella consistenza catastale dell'unità immobiliare confinante (*int. 3, sub 109 ex scheda 6165*), di proprietà di terzi estranei alla procedura espropriativa, oltre ad un aumento di superficie coperta dovuto all'inglobamento del tratto terminale del ballatoio condominiale (*di accesso alle diverse unità abitative*), con delocalizzazione della originaria porta di ingresso all'alloggio;

- La diversa distribuzione degli spazi interni con la costruzione di nuovi tramezzi per l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- La chiusura di due affacci prospicienti via Diocleziano con la costruzione di una tamponatura sul lato interno dei vani, senza alterazione del prospetto esterno;
- La chiusura di una finestra con affaccio sull'area postica, con modifica della facciata dell'edificio;
- La realizzazione di una veranda sulla balconata, lato via Diocleziano;
- La costruzione di un balcone con soletta aggettante e tettoia sulla facciata postica del fabbricato, collegato mediante una scaletta in ferro all'area scoperta comune più modifica dell'apertura esistente.

Da tutti accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, archivio del Catasto e RR.II., non risulta in favore dell'esecutato qualsivoglia atto di cessione di diritti reali, avente ad oggetto le porzioni attualmente fuse con il bene pignorato.

Per ciascuna delle difformità edilizie accertate, agli atti del SUE del comune di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie presentate e/o titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono e pertanto sono da ritenersi opere abusive.

Complessivamente si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia, subordinati al rilascio di permesso di costruire, che hanno trasformato l'immobile in un organismo edilizio completamente diverso da quello originario rappresentato nella scheda catastale 6166 del 1983.

In particolare:

Per ciò che riguarda la fusione abusiva del cespite pignorato con le porzioni di proprietà aliena, esclusive e comuni, si evidenzia che, ai sensi delle normative urbanistico-edilizie vigenti, non è consentito l'accorpamento di immobili che non siano di proprietà dello stesso soggetto; perciò trattasi di abuso edilizio non sanabile in alcun modo.

Premesso ciò, per poter procedere alla vendita forzata del bene staggito, andrebbe prevista prima di tutto la separazione della porzione di proprietà dell'esecutato dalle porzioni di proprietà aliena, con l'esecuzione degli interventi edilizi indispensabili per la riconfigurazione dell'unità immobiliare pignorata, attualmente non più riconoscibile ed univocamente identificabile.

Gli interventi sono:

- Costruzione di un muro divisorio nell'ambiente adibito a "soggiorno-cucina" per la ricostituzione del ballatoio condominiale (*rappresentato nel grafico di rilievo con un retino grigliato rosso*);

- Chiusura del passaggio esistente tra il cespite pignorato e le proprietà aliene (*vano di comunicazione tra il soggiorno-cucina ed il salone*) e montaggio di una paratia leggera sulla balconata continua, lato via Diocleziano, nella zona di contatto tra i due alloggi;
- Realizzazione (*sulla parete di fondo del ballatoio condominiale ricostituito*) di una nuova porta di ingresso all'immobile, altrimenti intercluso.

I costi complessivamente occorrenti per le dette opere sono stimati in via prudenziale in circa € 10.000,00 (euro diecimila/00), importo comprensivo delle spese vive per la realizzazione delle opere edili oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale dei tecnici incaricati della redazione e presentazione della pratica edilizia (per interventi di ripristino dello stato pregresso) agli uffici competenti, più l'onorario per la direzione lavori.

Per ciò che riguarda tutte le altre difformità descritte, le stesse non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le opere sono state eseguite in epoca non accertabile e le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2005) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Detto ciò, si precisa che:

- Per ciò che riguarda la realizzazione della veranda sulla balconata continua e la costruzione sulla facciata postica di un balcone con soletta aggettante più tettoia con ampliamento dell'affaccio originario, più la chiusura della finestra adiacente con alterazione del prospetto, queste opere rientrano complessivamente tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (nuova costruzione), subordinati al rilascio di titolo edificatorio (*oggi permesso di costruire*).

Si tratta di abusi edilizi non sanabili per le vie ordinarie, con la richiesta di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., poiché consistono in interventi difformi dalla disciplina urbanistica, vigente e previgente, nella zona di riferimento.

Ai fini della legittimazione urbanistica dell'immobile, ne andrebbe prevista la riduzione in pristino, con costi stimati in via prudenziale in € 15.000,00 (euro quindicimila/00), importo comprensivo delle spese vive (*di rimozione, trasporto a rifiuto e smaltimento dei serramenti della veranda, della struttura in ferro della soletta del balcone, della scaletta di servizio, della tettoia e di ogni altro magistero occorrente per la rimessione in pristino dei luoghi, ivi compreso le due aperture sulla facciata condominiale*) oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione della pratica

edilizia agli uffici competenti del comune di Napoli, per la direzione lavori e per tutti gli ulteriori adempimenti.

- Per ciò che riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni con la demolizione e costruzione di nuovi tramezzi, si tratta di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis.

Pertanto l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) potrebbe essere sanata, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con la presentazione di una CILA tardiva e l'irrogazione di una sanzione di circa € 1.000,00.

I costi per la presentazione della pratica edilizia sono stimati complessivamente in € 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00), importo comprensivo anche dei diritti amministrativi e dell'onorario professionale del tecnico incaricato, ecc.

Tutto ciò premesso,

- confermata l'indispensabilità di procedere prima di tutto alla separazione del bene pignorato dalle consistenze immobiliari di proprietà altrui, per la riconfigurazione dell'unità immobiliare originaria autonomamente utilizzabile e vendibile come lotto unico, con una spesa stimata in via forfettaria di circa € 10.000,00 (da verificare analiticamente in sede di gara d'appalto per l'esecuzione dei detti lavori previa disposizione del GE);
- nel caso in cui il GE autorizzi la vendita del lotto unico, come individuato in precedenza;
- nell'ipotesi di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito, dovrà provvedere preliminarmente alla rimozione delle opere abusive e non sanabili (veranda, soletta del balcone, scaletta di servizio, tettoia, con ripristino degli affacci originari, ecc.) con una spesa di circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00) e solo successivamente potrà procedere alla presentazione di una CILA tardiva (la cosiddetta CILA "in sanatoria"), corredata da ricevuta di pagamento della prevista sanzione, con un'ulteriore spesa di € 2.500,00.
- All'esito della regolarizzazione urbanistica del bene, dall'aggiudicatario dovrà essere eseguito l'aggiornamento del grafico catastale per la conformità dello stato dei luoghi a quanto dichiarato in catasto, con una spesa di circa € 500,00 per diritti catastali ed onorario del professionista incaricato.

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione immobiliare di edificio urbano, censito presso il Catasto fabbricati.

La destinazione d'uso legittima (residenziale) non è mai stata modificata e la stessa è congruente con le categorie funzionali ammesse dallo strumento urbanistico vigente nella zona in cui è ubicato l'edificio.

*Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili*

Da quanto verbalizzato in sede di accesso, il bene pignorato è detenuto *sine titulo* da XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

Da quanto riferito dagli occupanti e confermato dal custode giudiziario in sede di accesso, dal precedente esperto era già stato quantificato l'importo mensile dell'indennità di occupazione del bene.

*Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità dei beni pignorati.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano per i beni in esame irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del bene, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite alla data odierna (*in allegato 5*), si conferma quanto indicato in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 20/07/2005 ai nn. 26937/10816, per € 280.000,00, a garanzia di un mutuo di € 140.000,00 concesso con atto per Notaio Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70551, a favore di XXXXXXXXXXXXX, sede XXXXX, contro l'esecutato.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 26/03/2008 ai nn. 11358/2191, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli, repertorio 489 del 10/01/2008 per € 185.882,91, importo capitale € 104.383,81, a favore di XXXXXXXXXXXXX, sede XXXX, contro l'esecutato.
- Trascrizione di pignoramento del 7/03/2022 ai nn. 6133/4601, derivante da atto di pignoramento del 20/01/2022, repertorio 846, a favore di XXXXXXXXXXXX, sede XXXXXX (XX), contro l'esecutato.

*Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.*

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

bene pignorato non è gravato da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui insiste il fabbricato non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel centro urbano del comune di Napoli.

*Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

---

Dalle informazioni raccolte in loco, il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in esame è soggetto ad amministrazione condominiale, con amministratore p.t. il sig. XXXXXXX.

Dagli occupanti è stato fornito il recapito telefonico dell'amministratore ma purtroppo, nonostante i ripetuti tentativi, non è stato possibile rintracciarlo telefonicamente né è stato possibile assumere in loco ulteriori dati sui recapiti (domicilio, mail, PEC, ecc.) ai quali inviare una richiesta di informazioni per rispondere al quesito.

*Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.*

---

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del lotto unico, si è proceduto ad una stima con il metodo sintetico-comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Questo procedimento -normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un discreto numero di transazioni- è basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili simili, ubicati in zone limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato.

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti in zona con quelli ottenuti dai borsini dei diversi osservatori immobiliari, istituzionali e/o accreditati da associazioni di categoria. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, mediante l'adozione di coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità dei beni in esame, rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, facendo particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato è stato depurato dei costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Il compendio pignorato è ubicato in una zona periferica del quartiere Fuorigrotta, posta in prossimità dell'area Ex-Italsider e del Rione Cavalleggeri d'Aosta.

Il contesto presenta caratteristiche diverse da quelle generali nel quartiere di riferimento, trattandosi di un agglomerato urbano sviluppatosi nel secondo dopoguerra, con insediamenti edilizi di tipo economico costruiti per la maggior parte come "edilizia residenziale a basso costo" per i lavoratori degli insediamenti industriali posti nelle vicinanze (Italsider, Eternit, Cementir, ecc.).

Oggi l'intera zona si qualifica finalmente come area di grande interesse (per gli investitori del settore immobiliare), alla luce dei recentissimi progetti di sviluppo e riqualificazione urbana in corso di approvazione per l'area Ex-Italsider.

Essa presenta una discreta connotazione commerciale e terziaria soprattutto lungo la Via Diocleziano, che costituisce l'asse principale di collegamento con il nucleo storico del quartiere.

E' servita da una rete sufficiente di servizi pubblici e privati oltre ad una rete di trasporti pubblici su gomma e su ferro in via di potenziamento, visti i prossimi sviluppi dell'area.

Tutto ciò qualifica positivamente l'intero contesto che presenta un discreto grado di ricettività del mercato immobiliare.

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V = 2.000,00/2.800,00$  € per mq

di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso taglio e dimensioni, grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, occupazione, ed altro*), considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire all'immobile un valore unitario di circa 2.400,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore di mercato pari a: sup. commerciale mq 62 x €/mq 2.400,00 = € 148.800,00.

Tutto ciò premesso e tenuto conto, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c.:

- Dei costi per le opere di riduzione in pristino degli abusi non sanabili descritti e stimati in € 15.000,00;
- Dei costi di legittimazione urbanistica degli illeciti edilizi sanabili descritti e stimabili in € 2.500,00;
- Dei costi di regolarizzazione catastale stimati in € 500,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 15% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è di € 108.000,00 (euro centottomila/00), in cifra tonda.

*Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il bene è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

*Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dalle certificazioni di stato civile acquisite, risulta che:

Alla data di acquisto del compendio pignorato, l'esecutato era coniugato con XXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXX, in regime di separazione dei beni (*in allegato 8, estratto di matrimonio del 1987*).

Dal 28/05/2022 è coniugato con XXXXXXX, nata a XXXXX (XX), in regime di separazione dei beni (*in allegato 9, estratto di matrimonio del 2022*).



### Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, si precisa che:

- Nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile in esame è totalmente difforme dalla consistenza catastale di proprietà del debitore ed oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa.
- L'unità immobiliare non è più riconoscibile ed univocamente identificabile in quanto la porzione di proprietà del debitore attualmente è fusa sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà aliena, esclusive e comuni, non oggetto di pignoramento.
- Pertanto, per poter procedere alle operazioni di vendita, andrebbe necessariamente prevista l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, dettagliatamente descritti nei punti precedenti, con costi stimati in via preliminare in € 10.000,00 (da verificare analiticamente in sede di gara d'appalto per l'esecuzione dei detti lavori previa eventuale disposizione del GE).
- Solo successivamente ai detti lavori, il bene pignorato costituirà nuovamente un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile e quindi vendibile in un lotto unico, di seguito descritto:

#### **Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Diocleziano n. 241, primo piano, scala A, interno 2.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 98, sub 66, categ. A/2, classe 6, consistenza 4.5 vani, R.C. € 650,74.

Composto da: salone, bagno, camera da letto, oltre ad una balconata chiusa parzialmente da una veranda, lato via Diocleziano, più un balcone con tettoia, lato proprietà FF.SS., il tutto con una superficie utile di circa 54 mq, più la superficie della balconata di circa 20 mq e quella del balcone di circa 4 mq, per una superficie commerciale vendibile di 62 mq.

Prezzo base di vendita: € 108.000,00 (euro centottomila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'III.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 5 febbraio 2024



palomby francesca  
Ordine degli Architetti di Napoli  
Architetto  
09.02.2024 13:24:03 GMT+01:00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

|             |  |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1  | VERBALE DI ACCESSO                                   |
| ALLEGATO 2  | GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI            |
| ALLEGATO 3  | REPERTORIO FOTOGRAFICO                               |
| ALLEGATO 4A | STRALCIO MAPPA CATASTALE                             |
| ALLEGATO 4B | VISURA CATASTALE SUB 66                              |
| ALLEGATO 4C | PLANIMETRIA CATASTALE SUB 66-SCHEDA 6166             |
| ALLEGATO 4D | PLANIMETRIA CATASTALE SUB 109-SCHEDA 6165            |
| ALLEGATO 5  | ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE                      |
| ALLEGATO 6  | ATTO NOTAIO PALADINI DEL 2005 IN FAVORE DEL DEBITORE |
| ALLEGATO 7  | ATTO NOTAIO ROSSI DEL 1992 IN FAVORE DEL DANTE CAUSA |
| ALLEGATO 8  | ESTRATTO DI MATRIMONIO DEL 1987                      |
| ALLEGATO 9  | ESTRATTO DI MATRIMONIO DEL 2022                      |
| ALLEGATO 10 | RISPOSTA E DOCUMENTAZIONE SUE COMUNE DI NAPOLI       |

