

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI  
Ufficio Esecuzioni  
XIV Sezione Civile

Procedura esecutiva n. **181/2022** R.G.E  
Giudice dell'esecuzione dott. **Valerio Colandrea**

Creditore procedente: \*\*\*

Debitori: \*\*\*

Interventori: \*\*\*

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **Avvocato Luisa Folchino**

---

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

(accertamenti *ex art. 173 bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

---

**Abitazione** sita nel comune di **Napoli** (NA) in **Via Tosca** n. 5, piano **terra** e **primo**, identificato presso il catasto fabbricati di **Napoli** alla sezione **PIA** foglio **10** p.la **68** sub **13**



**arch. Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11

[marco.filipponio@gmail.com](mailto:marco.filipponio@gmail.com)

[marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con la presente integrazione alla relazione depositata in atti in data ...ottobre 2023, ritiene di dover precisare da un punto di vista descrittivo quanto emerge alla pagina 35, paragrafo 7, dedicato allo stato di possesso del bene pignorato, ossia che il bene pignorato è stato suddiviso in tre appartamenti, di cui uno al piano terra con accesso dall'area comune occupato dallo stesso debitore e due al primo piano con accesso autonomo dal ballatoio occupati dai due figli dell'esecutato. Per la precisa descrizione degli ambienti e la loro distribuzione si rinvia alla relazione di stima e alla planimetria di rilievo depositata in atti. Si evidenzia inoltre, così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, che la fornitura di energia elettrica che alimenta i tre appartamenti è gestita da un unico contatore intestato a un'unica utenza. Infine si precisa che è parte integrante del lotto di vendita il lastrico solare di copertura corrispondente alla proiezione del piano ad esso sottostante.

In virtù di quanto sopra precisato lo scrivente ritiene si riporta la descrizione del lotto che il delegato potrà indicare nell'avviso di vendita:

### Schema sintetico-descrittivo dei lotti

#### LOTTO UNICO

**Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un Abitazione in Napoli** Via Tosca n.5, piano terra e primo;

**L'appartamento così identificato:**

Catasto Fabbricati di Napoli alla sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq.

Il bene pignorato è stato suddiviso in tre appartamenti, di cui uno al piano terra con accesso dall'area comune e due al primo piano con accesso autonomo dal ballatoio. L'appartamento al piano terra è composto da tre ambienti di cui uno con angolo cottura, due bagni, due balconi e un ripostiglio.

Al primo piano, l'appartamento che si incontra salendo dalle scale sulla destra, è composto da tre ambienti di cui uno con angolo cottura, un bagno, corridoio di disimpegno e un balcone.

L'altro appartamento il cui ingresso è posto alla fine del ballatoio si compone di tre ambienti di cui uno con angolo cottura e un bagno. Si precisa che l'ambiente soggiorno è dotato di una porta finestra che prospetta su un lastrico solare non oggetto di pignoramento e dunque escluso dalla vendita.

È parte integrante del lotto di vendita il lastrico solare di copertura corrispondente alla proiezione del piano ad esso sottostante.

La distribuzione degli ambienti è regolare. Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto sufficiente. L'immobile è esposto a sud-est. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale totale è di circa **281,84 mq**, la superficie netta di 268,60 mq, di cui 221,70 mq di superficie utile residenziale e 46,90 mq di superficie non residenziale.

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la corte comune, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con la corte comune, a sud-ovest con la corte comune.

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato rientra nella zona B – sottozona Bb – espansione recente.

In merito alla legittimità urbanistica del bene pignorato, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo del comune di Napoli, è emerso che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio pertanto è abusiva.

Dalle risultanze degli archivi dell'Ufficio Antiabusivismo, sono esistenti fascicoli di contenzioso amministrativo per abuso edilizio.

L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria catastale.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario **non può condonare l'abuso** entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento **in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.**

Per le precisazioni del caso si rinvia al quesito n°6.

**Il prezzo a base d'asta è di 61.000,00** come risulta dalle decurtazioni effettuate ed indicate nel paragrafo 12 della Relazione.

Nel consegnare la presente integrazione, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 8 novembre 2023

L'esperto

*arch.* Marco Filipponio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it