

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**5<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 373/2023**

Promosso da:

**“PRISMA SPV S.r.l.”**

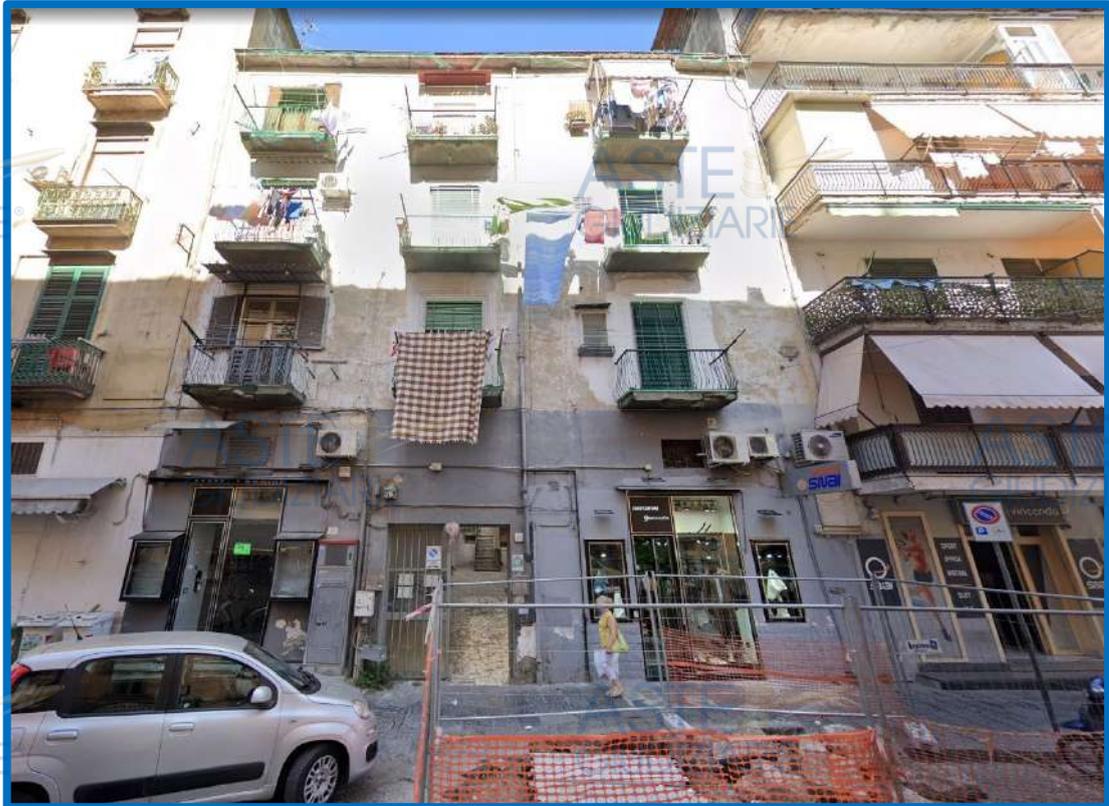
Contro

“**[REDACTED]**”

**G.E. Dott. Gabriele MONTEFUSCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)*



*Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26 - Quartiere San Carlo all'Arena - Napoli*

**REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Dott. Ing. Luigi DI MICCO**

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it) - pec [luigi.dimicco@ingpec.eu](mailto:luigi.dimicco@ingpec.eu)



**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 373/2023*

**CREDITORE PROCEDENTE:** *“PRISMA SPV S.r.l.”*

**DEBITORE ESECUTATO:** “ [REDACTED] ”

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT. GABRIELE MONTEFUSCO.*

**C.T.U.:** *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983.*

**-Premessa-**

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 04 settembre 2023, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 373/2023 del R.G.E. promossa dalla società *“PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 C.F. e partita IVA 05028250263”*, e per essa, quale procuratrice nominata ai fini dell'esecuzione delle attività di recupero, giudiziale e stragiudiziale, *“doValue*

*S.p.A. già do Bank S.p.A. con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, C.F. e partita IVA 02659940239”*, in danno dei sig.ri “ [REDACTED] ”

[REDACTED] invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 22/01/2024 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del bene pignorato.

In data 12/09/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione



dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

- ✓ Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo) riportato in catasto alla sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani, R.C. Euro 216,91;

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'avv. Benvenuto Di Flumeri.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 9 novembre 2023 dopo una serie di difficoltà connesse all'indisponibilità dei debitori esecutati, veniva eseguito accesso presso l'immobile pignorato costituito da un appartamento posto al primo piano, di un vecchio fabbricato in condominio situato nel quartiere San Carlo all'Arena zona nord orientale del territorio della città di Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi e completate le operazioni di rilievo del bene staggito.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale del bene staggito, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui esso fa parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condoni e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare un'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato

peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 20/05/2024.

L'esito dell'accesso eseguito presso l'immobile pignorato, evidenziava uno stato dei luoghi in cui era palese una situazione di lavori in essere all'appartamento, la pavimentazione risultava del tutto assente in quasi gran parte dell'immobile mentre il bagno era stato completamente abbattuto e non ancora realizzato, l'immobile si presentava dunque non abitabile e ancora in uno stato di cantierizzazione. Nelle more del deposito dell'elaborato peritale il sottoscritto, avendo la necessità di dover accertare la natura dei lavori eseguiti all'appartamento, ossia accertarne l'eventuale legittimità da un punto di vista delle relative autorizzazioni amministrative, avanzava una serie di richieste di accesso agli atti ai competenti uffici del settore Edilizia Privata – Ufficio Condonò e Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Purtroppo però il coinvolgimento di più Uffici tecnici del Comune di Napoli (*le ordinanze dirigenziali sono archiviate presso il Settore Condonò Edilizio ed antiabusivismo, mentre le DIA, SCIA, e/o autorizzazioni sono dislocate presso l'Ufficio Tecnico della Circoscrizione di quartiere competente per Territorio*), determinava un forte rallentamento delle attività di ricerca degli atti e solo dopo insistenti solleciti inviati a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un ordinanza di messa in sicurezza a carico di porzione del fabbricato e nella fattispecie per la messa in sicurezza del solaio intermedio posto tra l'appartamento oggetto di pignoramento e quello sottostante. Il fascicolo tuttavia, risultava però mancante di alcuni documenti (*rapporto di verifica di opere eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani*) necessari per poter individuare sia la tipologia dell'ordinanza di messa in sicurezza e del suo esito definitivo.

Tuttavia, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 21/10/2024.

#### **-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-**

Previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario Avv. Benvenuto Di Flumeri, il primo accesso fu fissato per la data del 26 ottobre 2023 e nonostante le raccomandate inviate ai debitori fossero di esito incerto, si decideva di effettuare in ogni caso l'accesso presso l'immobile pignorato. Nel giorno e all'ora stabilita, individuato l'immobile si procedeva all'accesso senza esito positivo per assenza di entrambi i debitori sui luoghi e/o di qualsiasi altra persona che li rappresentasse. Da informazioni assunte in loco si apprendeva che l'immobile era disabitato per lavori e che [REDACTED] visitava sporadicamente l'abitazione. Non avendo il custode giudiziario allo stato mezzi idonei per procedere ad un accesso coatto, rinviava lo stesso al giorno 09 novembre 2023, lasciando avviso nella cassetta postale rinvenuta nell'androne del fabbricato a nome di [REDACTED] (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 26.10.2023 dal Custode Giudiziario).

In data 9 novembre dell'anno 2023 come stabilito, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, si recava nuovamente in Napoli alla Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26, precisamente presso l'appartamento posto al primo piano del fabbricato prima porta a destra per chi sale le scale, per lo svolgimento delle operazioni peritali. All'accesso era presente la debitrice esecutata [REDACTED] la quale dichiarava di occupare l'immobile staggito unitamente a sua figlia [REDACTED], ma che al

momento, considerato che era stato da poco ricostruito il solaio relativo al vano cameretta e bagno, congiuntamente al proprietario dell'appartamento sottostante, poiché quello originario era pericolante, l'abitazione risultava allo stato non abitata e non abitabile in quanto ancora oggetto di lavori di completamento e specificatamente, relativi al rifacimento del vano bagno e dei relativi servizi igienici al momento sospesi.

La debitrice esecutata dichiarava inoltre, di essere separata consensualmente dal [REDACTED] (l'altro debitore e proprietario per 1/2 dell'immobile), con Decreto di Omologazione del Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19, consegnato in copia, e che alla luce del predetto provvedimento giudiziario la casa coniugale, costituita dall'immobile staggito, risultava assegnata a lei, unitamente alla figlia [REDACTED] e alla figlia [REDACTED], quest'ultima trasferitasi nel frattempo, presso altro abitazione (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Decreto di Omologazione di Separazione consensuale emesso dal Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19).

Infine, la debitrice dichiarava che, il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è costituito da Condominio e che pertanto vi è presenza di Amministratore Condominiale, e che risultano scoperte alcune bollette condominiali sia per oneri ordinari che per oneri straordinari.

Il custode giudiziario dopo aver regolarmente identificato la debitrice esecutata a mezzo di documento di identità, acquisito le dichiarazioni rese a verbale, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultima di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. Nel contempo, il sottoscritto, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi dell'appartamento.

Alle ore 12,30, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo,

alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 09.11.2023 dal Custode Giudiziario).

## 1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

### Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. **Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567

c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **14/07/2023** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, del 18/07/2023 depositato agli atti della procedura in data 19.07.2023, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo ai debitori eseguiti derivativi dalla fusione degli originari subalterni 27 e 28, relativi rispettivamente a un quartinetto sito al piano primo distinto con numero interno 24 composto di un solo vano ed accessorio (ex sub 27) e quartinetto al primo piano distinto con interno 25, confinante al precedente, composto di due vani e accessori (ex sub 28), giusta variazione per fusione del 24/10/2002 Pratica n. 599018 in atti dal 24/10/2002 n. 23384.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sull'immobile oggetto di espropriazione, **risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.**

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento,** inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la **piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi del bene staggito.**

Nello specifico, risulta di proprietà dei debitori eseguiti i signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ognuno di 1/2 dell'intero, il seguente bene:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli (sezione San Carlo all'Arena) alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, posto al piano 1° (primo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, Foglio 22, P.III 22, sub 38**, Zon. Cens. 3, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5vani, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91.

**dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore precedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 14/07/2023 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55628/22472 del 05/12/2006** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Filippo Improta di Napoli del 16/11/2006 repertorio 85084 racc. 9336 per la somma di **Euro 270.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 135.000,00 durata di 30 anni, a favore della banca *"BANCA PER LA CASA S.p.A. sede MILANO Codice fiscale 13263030150, domicilio ipotecario eletto MILANO - Via Tortona n. 33"*,

contro " [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] " quali debitori datori di ipoteca,  
 gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di  
 comunione legale e quindi sulla intera quota pari 1/1 dell'immobile sito nel  
 fabbricato in Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo)  
 riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe**  
**3, cons. 3,5 vani** (Cfr. All.to n. 4 – *Visura Ipotecaria telematica relativa*  
*all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "BANCA PER LA CASA*  
*S.p.A."* nn. 55628/22472 del 05/12/2006);

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4127/3274 del 19/02/2016** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 05/02/2016, repertorio n. 3160/2016 a favore della banca "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, Codice fiscale 00348170101, contro " [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] "

quali debitori datori di ipoteca,  
 gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di  
 comunione legale e quindi sulla intera quota pari 1/1 dell'immobile sito nel  
 fabbricato in Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo)  
 riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe**  
**3, cons. 3,5 vani** (Cfr. All.to n. 5 – *Visura Ipotecaria telematica della*  
*Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della banca*  
*"UNICREDIT S.p.A."* nn. 4127/3274 del 19/02/2016).

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 21482/16621 del 14/07/2023** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 19/06/2023, repertorio n. 103940/2023 a favore della società

“PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 C.F. e partita IVA 05028250263” contro “

” quali

debitori datori di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale e quindi sulla intera quota pari 1/1 dell’immobile sito nel fabbricato in Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo) riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani** (Cfr. All.to n. 6 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società “PRISMA SPV S.r.l.” nn. 21482/16621 del 14/07/2023).

Considerato inoltre che ad oggi l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 18 luglio 2023, per una corretta completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione all’immobile pignorato sui debitori eseguiti, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 14/07/2023 e fino alla data del 14/05/2024 data dell’ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 14/05/2024**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 16/11/2006**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce ai debitori eseguiti per atto di acquisto per notaio dott. Filippo Improta di Napoli repertorio 85083 racc. 9335, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati

(Cfr. All.to n. 7 –Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 14.05.2024 al 16.11.2006 eseguita sui debitori eseguiti relativamente al bene pignorato).

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa dei debitori eseguiti, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sulla sig.ra “ [REDACTED] ”. Nel periodo esaminato **dal 20/12/2002** data in cui la sig.ra [REDACTED] diventava titolare del bene oggi oggetto di pignoramento, per atto di acquisto per notaio dott. Iaccarino Giancarlo di Napoli repertorio 6150 racc. 3517, **a tutto il 16/11/2006**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce ai debitori eseguiti per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 8 –Visura Ipotecaria telematica generale per immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 16/11/2006 al 20/12/2002 eseguita sul dante causa dei debitori eseguiti).

Infine per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, anche sul soggetto dante causa della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] relativamente al bene compravenduto ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sulla sig.ra “ [REDACTED] ” [REDACTED] originaria proprietaria dell’appartamento e titolare della piena proprietà, **nel periodo esaminato dal 28.11.1997**, data in cui la sig.ra



██████████ acquisiva l'ulteriore quota di proprietà pari a 3/4 dell'intero immobile per successione della di lei madre ██████████ e deceduta a Cercola (NA) in data 27/03/1997, successione presentata in data 28.11.1997 con Denuncia n. 8189 vol. 3976, mentre l'altra quota di 1/4, già ad essa pervenuta per successione devoluta per legge del rispettivo padre ██████████ deceduto a Cercola (NA) in data 19/11/1994, trascrizione del 25/11/2008 nn. 46608/31571 del 28/11/1997 giusta denuncia di successione n. 8188 vol. 3976, **a tutto il 20/12/2002** data di trasferimento del bene, in capo al dante causa dei debitori eseguiti, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene ai debitori eseguiti (*Cfr. All.to n. 9 – Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 28.11.1997 al 20/12/2002 eseguita sul dante causa del dante causa dei debitori eseguiti*).

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la Visura storica catastale in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del bene pervenuto ai debitori eseguiti.

In particolare l'unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione è pervenuta ai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 16/11/2006 a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335, dalla sig.ra ██████████





- B -

**Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto****1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito da un immobile ad uso appartamento, posto al piano primo, di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori eseguiti in forza di atto di compravendita del 16/11/2006 a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006 (Cfr. All.ti n. 11 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006 e relativa nota di trascrizione).

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in

ditta a [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni  
 con [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
 [REDACTED] alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, posto al piano 1°  
 (primo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di  
 sopralluogo (Cfr. All.to n. 10 –Visura Storica e Planimetria Catastale  
 dell'immobile pignorato):

❖ Sez. SCA, Foglio 22, P.lla 22, sub 38, Zon. Cens. 3, Cat. A/4, classe 3,  
 consistenza 3,5vani, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91  
 lo stesso confina a:

- sud in parte con altro appartamento stesso fabbricato e in parte con passetto comune di accesso e cortile condominiale;
- nord con altro fabbricato civico 23 di Via Santi Giovanni e Paolo;
- ovest con Via Santi Giovanni e Paolo;
- est con altro appartamento stesso fabbricato.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto consentendo la sua univoca identificazione.

La planimetria attualmente depositata in Catasto rispecchia in modo adeguato l'originaria consistenza catastale dell'appartamento pignorato sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativa all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 57 p.lla 124 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 12 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte

*l'immobile pignorato -Foglio 57 p.lla 124 del Catasto Terreni del Comune di Napoli-). Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 22 p.lla 22 della Sezione Urbana SCA (San Carlo all'Arena), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 57 p.lla 124, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.*

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 124 fol. 57 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 22 fogl. 22, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. *All.to n. 13 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



**Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato**

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sul bene oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un appartamento, autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto:

❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano 1° (primo), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, meglio contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Napoli con i seguenti estremi: **Sez. SCA, Foglio 22, P.lla 22, sub 38**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/4**, classe 3, **consistenza 3,5vani**, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91

lo stesso confina a:

- **sud** in parte con altro appartamento stesso fabbricato e in parte con passetto comune di accesso e cortile condominiale;
- **nord** con altro fabbricato civico 23 di Via Santi Giovanni e Paolo;
- **ovest** con Via Santi Giovanni e Paolo;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato.

2. **Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.**

*Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato **di attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della*

espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

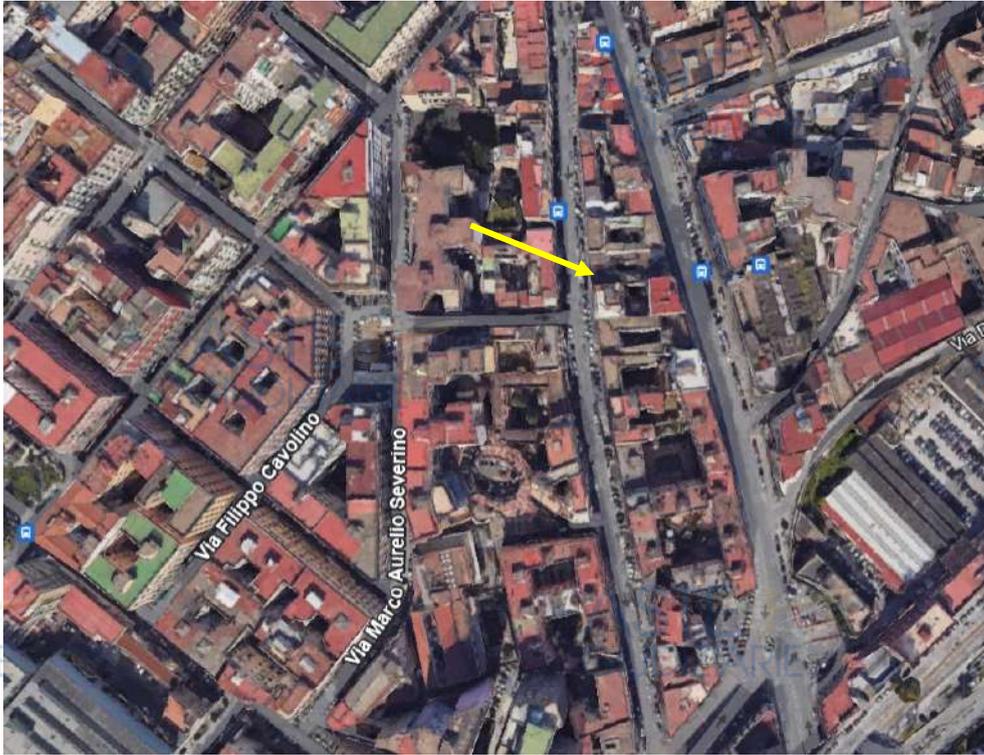
L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è stato pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**, ed è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli alla Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26, posto al piano 1° (primo), meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. SCA, Foglio 22, P.III 22, sub 38**, Zon. Cens. 3, Cat. **A/4**, classe 3, **consistenza 3,5vani**, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, quartiere San Carlo all'Arena, accessibile dalla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, ed è georeferenziato alla "latitudine 40.867083" e "longitudine 14.268229".

Il quartiere San Carlo all'Arena, insieme al quartiere Stella forma la 3° Municipalità del comune di Napoli, ospita circa 69.100 abitanti su una superficie di 7,64 km<sup>2</sup>, con una densità abitativa pari a 9.044 abitanti/Km<sup>2</sup>. Confina: a nord con i quartieri Piscinola, Miano, e Secondigliano; a est con i quartieri San Pietro a Patierno e Poggioreale; a sud-est con il quartiere Vicaria; sud con il quartiere San Lorenzo; a sud-ovest con il quartiere Stella; a ovest con il quartiere Chiaiano. Numerosi i monumenti e luoghi d'interesse presenti nel quartiere, tra questi ricordiamo l'Orto Botanico di Napoli, la Chiesa di Santa Maria degli Angeli alle Croci, il Real Abergro dei Poveri, il Parco di Capodimonte con lo splendido Museo di Capodimonte e la Chiesa di Sant'Eframo Vecchio (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).



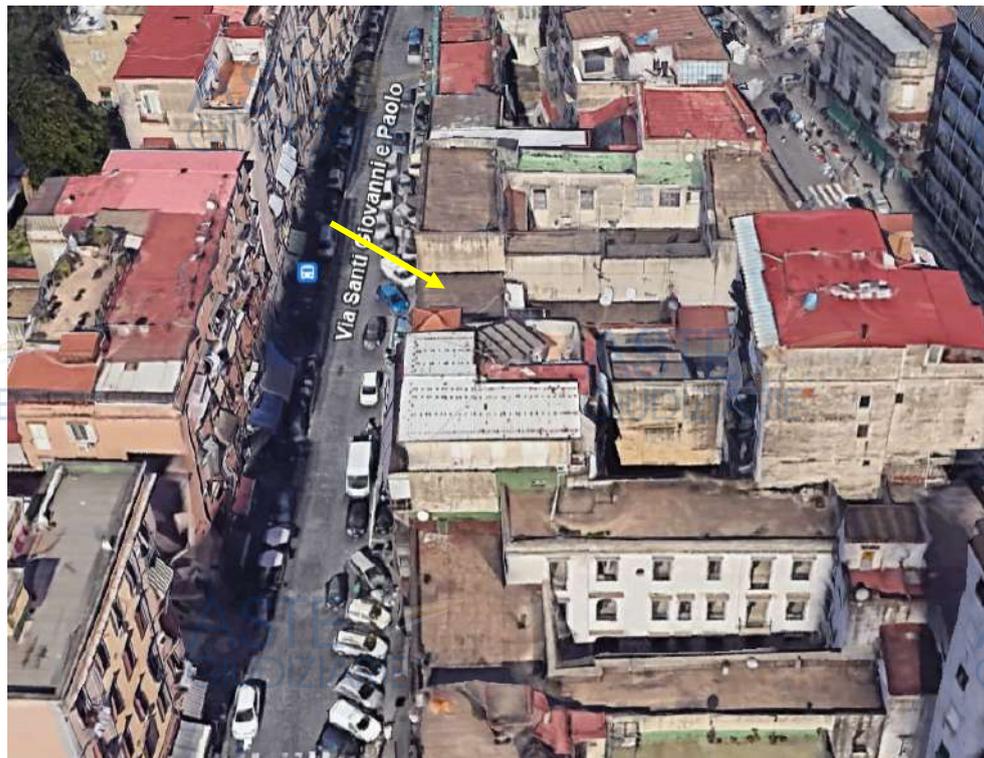
ASTE  
GIUDIZIARIE



Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.

ASTE  
GIUDIZIARIE

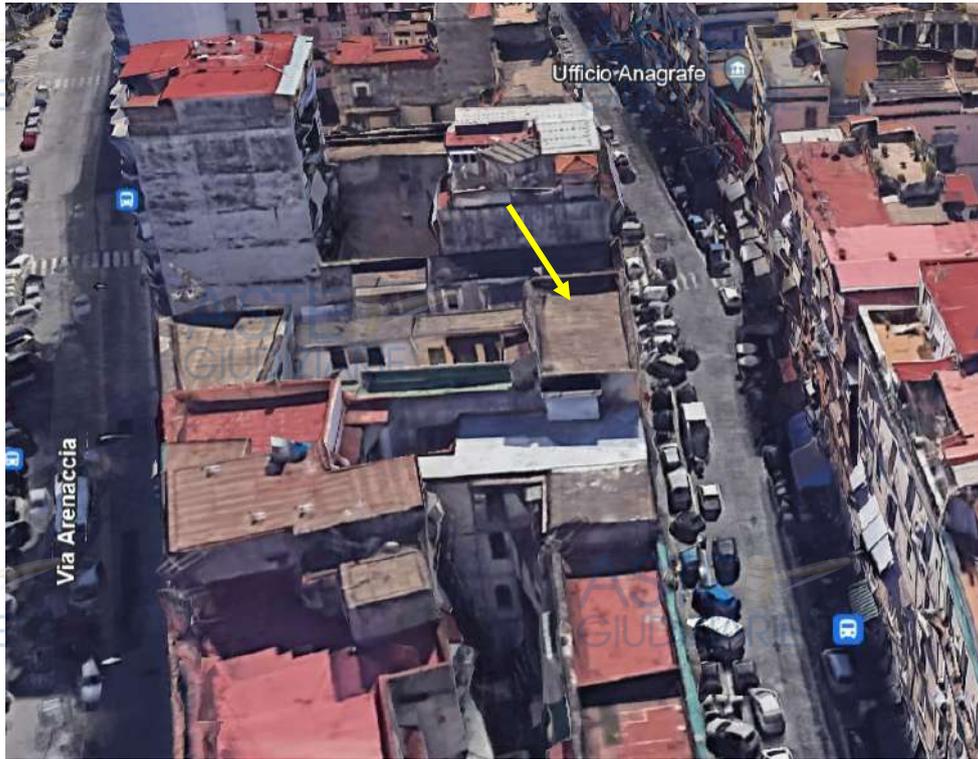
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

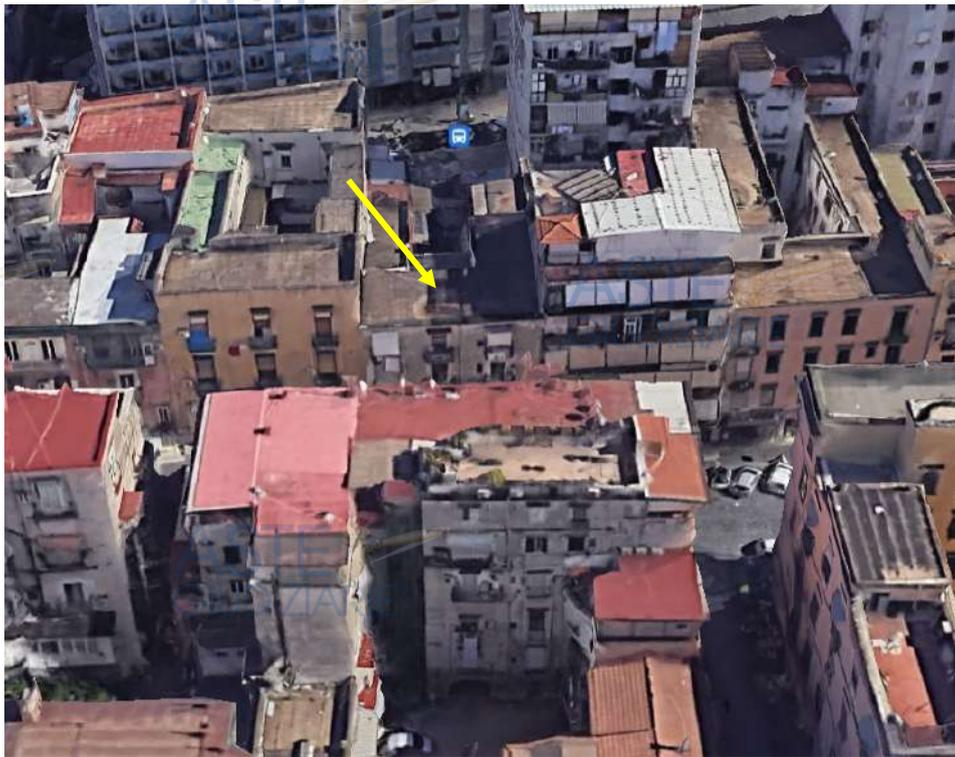
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.



Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1de8c24b48dd5ee6f218dd7bd7f271e6



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.

L'appartamento pignorato è posto in un fabbricato urbano realizzato alla fine dell'800. Il corpo di fabbrica è costituito da un edificio in muratura portante, che si eleva complessivamente per quattro livelli fuori terra compreso il piano terra, ed è **sprovvisto di ascensore**.

La copertura del fabbricato è costituita da terrazzo piano. Il corpo di fabbrica presenta una forma pressoché regolare, le strutture portanti dell'edificio sono costituite da elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, con orizzontamenti intermedi formati in parte da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ed archi portanti al primo impalcato, di varie dimensioni e forme; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo, il tutto in un discreto stato di conservazione (*Foto n. 6, n. 7 e n. 8*).

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Fotografia 6 – Vista fabbricato da Via Santi Giovanni e Paolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI  
Dottore in Ingegneria  
LUIGI DI MICCO  
PUBBLICITÀ - PUBBLICITÀ - PUBBLICITÀ  
SEZIONE B -  
N. ISCRIZIONE  
22983

Fotografia 7 – Vista fabbricato dal cortile interno.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





**Fotografia 8 – Altra vista del fabbricato dal cortile interno.**

All'interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 26 di Via Santi Giovanni e Paolo, attraverso un varco dotato di cancello in ferro e vetrate a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato (Foto n. 9).



**Fotografia 9 – Vista ingresso al fabbricato da Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26.**



L'ingresso principale immette in un androne coperto pavimentato con un bollettonato in marmo di varia pezzatura; le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il fabbricato presenta una struttura tipica dell'architettura napoletana dei primi anni dell'800 a "corte centrale", su cui affacciano gli appartamenti e i locali interni del fabbricato. I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Nel complesso lo stato di conservazione può definirsi discreto (Foto n. 10, n. 11 e n. 12).



**Fotografia 10 – L'ingresso principale immette in un androne coperto pavimentato con un bollettonato in marmo di varia pezzatura; le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.**



**Fotografia 11** – Il fabbricato presenta una struttura tipica dell'architettura napoletana dei primi anni dell'800 a "corte centrale", su cui affacciano gli appartamenti e i locali interni del fabbricato.



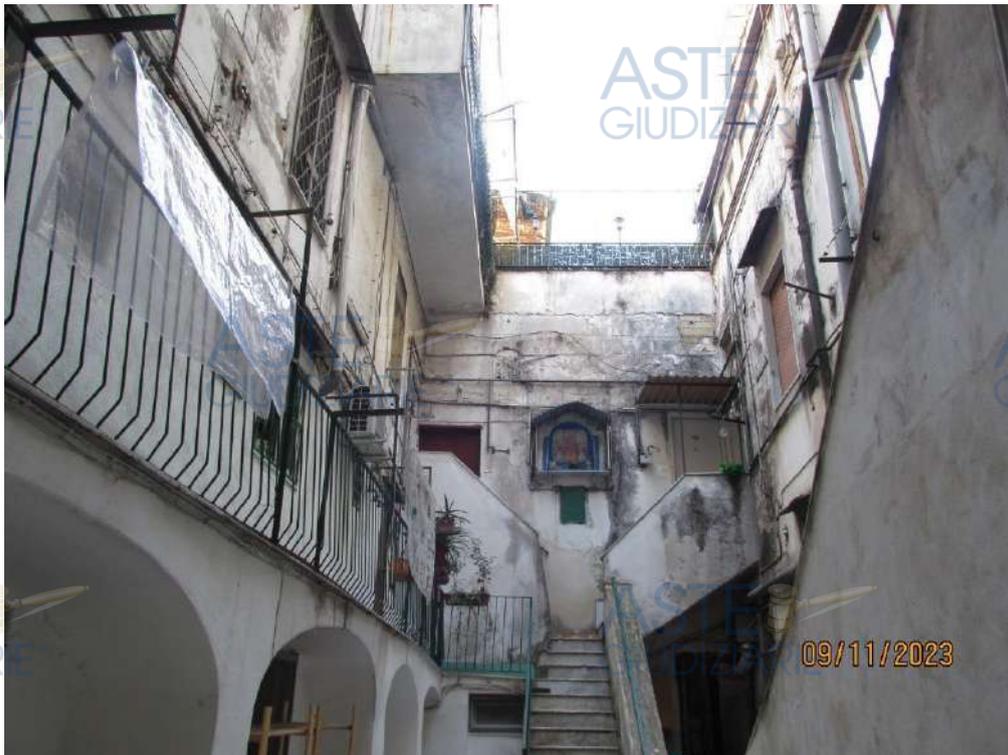
**Fotografia 12** – I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Nel complesso lo stato di conservazione può definirsi discreto.

Il fabbricato dispone di due scale, entrambe accessibili dal cortile condominiale.

La prima scala è posta di fronte per chi entra nel cortile dall'androne. La seconda



scala è accessibile a destra per chi viene dall'androne ed è quella che consente l'accesso anche all'appartamento pignorato. Le scale sono all'aperto costituite da una struttura portante in muratura, dotate di ringhiere in ferro e muretti di protezione verso l'esterno; i rampanti presentano le pedate e le alzate rivestite con lastre di marmo, mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo. La scala che conduce all'immobile pignorato presenta il primo rampante posto alla destra del cortile condominiale per chi giunge dall'androne e dispone di passetti comuni per ogni piano del fabbricato, dove accedono i vari appartamenti (Foto n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16).

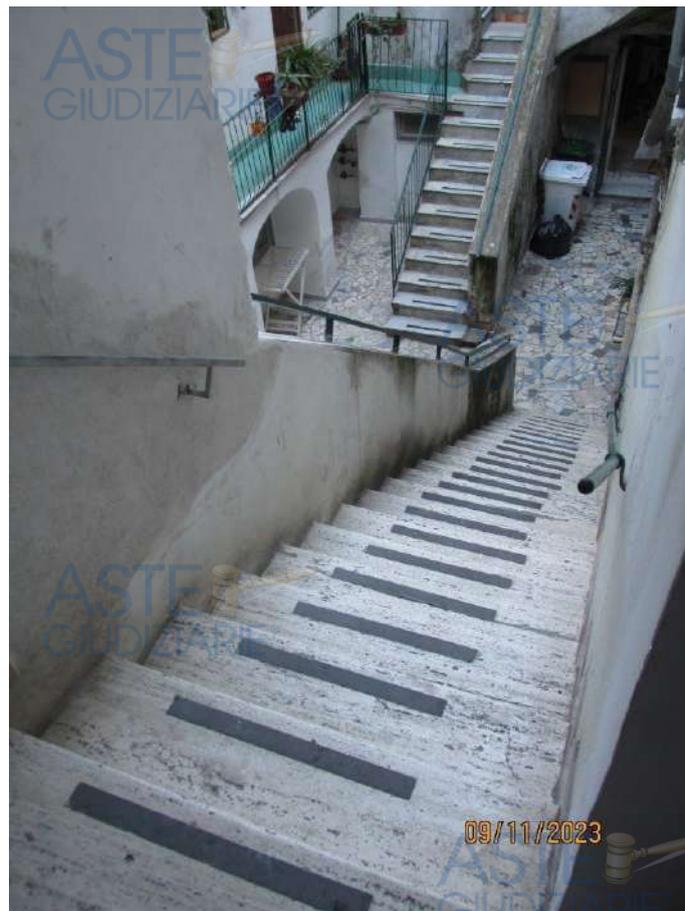


**Fotografia 13 – Il fabbricato dispone di due scale, entrambe accessibili dal cortile condominiale. La prima scala è posta di fronte per chi entra nel cortile interno del fabbricato dall'androne.**





**Fotografia 14 – La seconda scala è accessibile a destra per chi giunge nel cortile interno del fabbricato dall'androne ed è quella che consente l'accesso anche all'appartamento pignorato.**



**Fotografia 15 – Le scale sono all'aperto costituite da una struttura portante in muratura, dotate di ringhiere in ferro e muretti di protezione verso l'esterno; i rampanti presentano le pedate e le alzate rivestite con lastre di marmo, mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 16 – La scala che conduce all’immobile pignorato presenta il primo rampante posto a destra del cortile condominiale per chi giunge dall’androne e dispone di passetti per ogni piano del fabbricato, dove accedono i diversi appartamenti.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Passetto del primo piano consente l’accesso a quattro appartamenti (compreso quello pignorato) e collega la scala condominiale che conduce ai piani superiori del fabbricato. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in graniglia di marmo; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 17, n. 18 e n. 19).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fotografia 17 – Il Passetto del primo piano consente l'accesso a quattro appartamenti (compreso quello pignorato) e collega la scala condominiale che conduce ai piani superiori del fabbricato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1de8c24b48dd5ee6f218dd7bd7f271e6

**Fotografia 18 – Rampante di scala condominiale che conduce ai piani superiori del fabbricato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 19** – La pavimentazione del passetto comune, risulta interamente costituita da piastrelle in graniglia di marmo; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto è interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ubicato al piano 1° (primo), accessibile dalla prima porta a destra per chi raggiunge il passetto del primo piano della scala condominiale avente il primo rampante alla destra del cortile per chi viene dall'androne. Nel suo insieme è composto da: Ingresso/Soggiorno, una Cucina, un Vano, un Ripostiglio, un Balcone e un bagno parzialmente demolito che allo stato attuale è unito con l'Ingresso/soggiorno, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 50,37 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 1,36 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 51,73** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®59,32<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dell'appartamento si rimanda al capitolo "Valutazione".



Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 14 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.lla 22 sub 38, cat. A/4), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

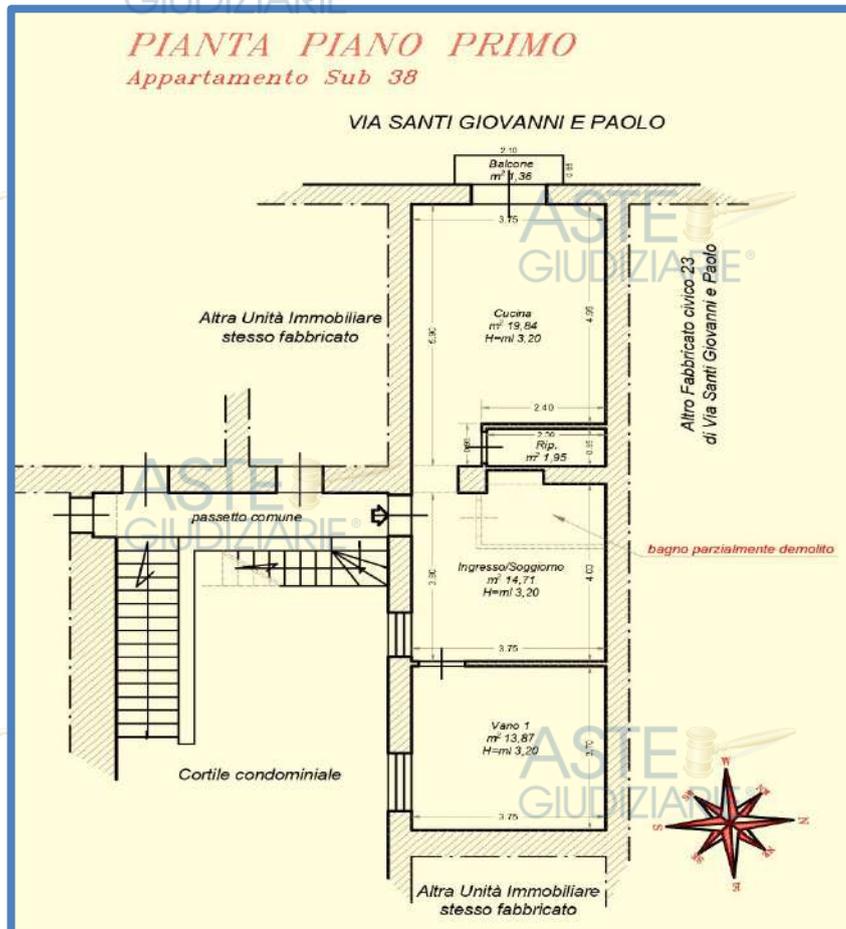


Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi.

**Ingresso/Soggiorno:** Vi si accede dal primo portoncino posto a destra per chi giunge sul passetto comune della scala al primo piano. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,71 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. Attualmente, ingloba la superficie del bagno parzialmente demolito e comunica con la "Cucina" e con il "Vano 1". La pavimentazione risulta demolita e presenta il massetto del solaio a vista; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, ad eccezione dell'angolo dove insisteva il vecchio bagno che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto è

rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra a due ante esposta a sud con affaccia nel cortile condominiale interno del fabbricato. La finestra è munita di doppi infissi: uno interno in alluminio con vetro temperato e pannelli oscuranti; uno esterno con grate in ferro (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).



**Fotografia 20** – Ingresso/Soggiorno: Vi si accede dal primo portoncino posto a destra per chi giunge sul passetto comune della scala al primo piano.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 21 – Ingresso/Soggiorno:** Occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,71 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. Attualmente, ingloba la superficie del bagno parzialmente demolito e comunica con la "Cucina" e con il "Vano 1".

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 22 – Ingresso/Soggiorno:** La pavimentazione risulta demolita e presenta il massetto del solaio a vista; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, ad eccezione dell'angolo dove insisteva il vecchio bagno che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fotografia 23 – Ingresso/Soggiorno:** il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud che affaccia nel cortile condominiale.



**Fotografia 24 – Ingresso/Soggiorno:** L'ambiente è dotato di una finestra a due ante esposta a sud con affaccia nel cortile condominiale interno del fabbricato. La finestra è munita di doppi infissi: uno interno in alluminio con vetro temperato e pannelli oscuranti; uno esterno con grate in ferro.

**Vano 1:** Vi si accede dall' "Ingresso/Soggiorno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,87 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra a due ante esposta a sud con affaccia nel cortile condominiale interno del fabbricato. La finestra è munita di doppi infissi, uno interno in alluminio con vetro temperato e pannelli oscuranti e uno esterno con grate in ferro (Foto n. 25, n. 26, n. 27 e n. 28).



**Fotografia 25 – Vano 1:** Vi si accede dall' "Ingresso/Soggiorno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,87 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20.



**Fotografia 26 – Vano 1: La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile.**



**Fotografia 27 – Vano 1: il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra a due ante esposta a sud con affaccia nel cortile condominiale interno del fabbricato.**





**Fotografia 28 – Vano 1: La finestra è munita di doppi infissi, uno interno in alluminio con vetro temperato e pannelli oscuranti e uno esterno con grate in ferro.**

**Cucina:** Vi si accede dall’ “Ingresso/Soggiorno”, comunica con il “Ripostiglio” e con il “Balcone”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,84 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del tratto di parete su cui è alloggiato l’angolo cottura che risulta nella parte centrale rivestita con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto dell’intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di una porta-balcone da cui prende aria e luce, esposta ad ovest con accesso al “Balcone”, munita di doppio serramento, uno interno in alluminio e vetro camera e uno esterno in ferro di tipo “persiana napoletana” (Foto n. 29, n. 30, n. 31, n. 32 e n. 33).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 29 – Cucina:** Vi si accede dall'“Ingresso/Soggiorno”, comunica con il “Ripostiglio” e con il “Balcone”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,84 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

A circular professional stamp of Luigi Di Micco, an Engineer in the Province of Naples. The stamp includes the text: "INGEGNERE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI", "Dottore in Ingegneria", "LUIGI DI MICCO", "SEZIONE B", and "N. ISCRIZIONE 710544/10". A signature is written over the stamp.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 30 – Cucina:** La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fotografia 31 – Cucina: l'angolo cottura è posto lungo la parete nord dell'ambiente, risulta nella parte centrale rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.**



**Fotografia 32 – Cucina: Il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.**





**Fotografia 33 – Cucina:** L'ambiente è dotato di una porta-balcone da cui prende aria e luce, esposta ad ovest con accesso al "Balcone", munita di doppio serramento, uno interno in alluminio e vetro camera e uno esterno in ferro di tipo "persiana napoletana".

**Ripostiglio:** Vi si accede dalla "Cucina", occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno (Foto n. 34, n. 35 e n. 36).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 34 – Ripostiglio: Vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 35 – Ripostiglio: La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno.**



**Balcone:** Vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,36, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata con profilo esterno in marmo bianco e venature grigie. Il balcone è esposto lungo il versante ovest con affaccio diretto su Via Santi Giovanni e Paolo. La struttura è a sbalzo sulla facciata principale del fabbricato; è protetto lungo l’aggetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 36 e n. 37).



**Fotografia 36 – Balconata:** Vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,36, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata con profilo esterno in marmo bianco e venature grigie.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fotografia 37 – Balconata: Il balcone è esposto lungo il versante ovest con affaccio diretto su Via Santi Giovanni e Paolo. La struttura è a sbalzo sulla facciata principale del fabbricato; è protetto lungo l'aggetto da una ringhiera in ferro.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti porte e finestre in alluminio con vetro temperato, protette esternamente da serramenti in ferro con grate in ferro alle finestre e porte in ferro alla “napoletana” sulla porta-balcone; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di gas di città, di impianto idrico, e citofonico, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, gli ambienti sono privi di tale dotazione impiantistica, ma risulta facilmente superabile con l'installazione di condizionatori a parete del tipo “inverter caldo-freddo”; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Occorre precisare però, che l'appartamento presenta allo stato segni di



lavorazione in corso di ristrutturazione, relativamente alla parte dell'ambiente "Ingresso/Soggiorno" e all'ambiente "Bagno". Da informazioni fornite sia da alcuni condomini del fabbricato sia dall'Amministratore del fabbricato, confermate dalla stessa debitrice esecutata, l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel "consolidamento strutturale" del tratto di solaio di calpestio dell'intero ambiente "Ingresso/Soggiorno" compreso il tratto del vano "Bagno", infatti, durante il corso dell'accesso, come meglio precedentemente descritto, è stato riscontrato che l'intera porzione di solaio, risulta priva di pavimentazione presentando segni di recente manutenzione straordinaria, le tramezzature che delimitavano l'ambiente "Bagno" sono totalmente assenti così come gli impianti igienico-sanitari. **Allo stato quindi è plausibile affermare che l'appartamento risulta al momento non abitabile, lo stesso potrà riprendere la sua normale funzionalità all'atto del completamento delle opere oggi sospese consistenti nella pavimentazione del tratto di solaio dell'ambiente "Ingresso/Soggiorno" e del rifacimento totale dell'ambiente "Bagno".**

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla



lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell' Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sia presso l' Amministratore Condominiale gestita e rappresentata dall' Amministratore pro-tempore Dott. Antonio Caporale con studio in Napoli alla Via della Veterinaria n. 63, si è potuto accertare che il Condominio denominato " *Condominio CASTIGLIONE* " in Napoli alla Via SS. Giovanni e Paolo n. 26, meglio identificato fiscalmente con C.F. 95304160633, e quindi l' immobile pignorato, è sprovvisto di apposito Regolamento di Condominio interno, pertanto per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall' art. 1117 all' art 1139 del codice civile e dall' art. 61 all' art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, l' intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l' immobile pignorato, non è dotato di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione di quelli normalmente in dotazione ad un edificio plurifamiliare ossia: l' androne, il vano scala e il lastrico di copertura, oltre a tutto quanto stabilito in linea di massima in quelle parti dell' edificio di cui necessariamente se ne fa uso comune come disciplinate dall' art. 1117 c.c.

Per quanto concerne invece la ripartizione delle spese di gestione sia ordinarie che straordinarie per la conduzione del fabbricato, come riferito dall' Amministratore del Condominio, esistono Tabelle Millesimali interne nelle quali per l' immobile oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti una quota di millesimi di proprietà comune pari a **49,669 millesimi per la Tabella generale "A"**, inoltre dalle indagini eseguite in loco durante l' accesso è stato accertato che il Condominio **non** è dotato di alcun servizio di portierato, infine sempre da una approfondita analisi degli atti di trasferimento, e da informazioni rese dall' Amministratore del Condominio, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell' Agenzia del Territorio sia della



Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non risultano** vincoli condominiali sull'immobile staggito.

### 3. Identificazione catastale del bene pignorato.

Procedere preliminarmente all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED], alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, posto al piano 1°

(primo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Sez. SCA, Foglio 22, P.Illa 22, sub 38**, Zon. Cens. 3, Cat. A/4, classe 3, **consistenza 3,5vani**, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91

lo stesso confina a:

- **sud** in parte con altro appartamento stesso fabbricato e in parte con passetto comune di accesso e cortile condominiale;
- **nord** con altro fabbricato civico 23 di Via Santi Giovanni e Paolo;
- **ovest** con Via Santi Giovanni e Paolo;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 10 – *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 13 – *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato*), ho potuto accertare che:

**“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione”.**

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento** in capo ai debitori esecutati, giusto atto di compravendita del 16/11/2006 a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006 (Cfr. All.ti n. 11 - *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep.*

85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006 e relativa nota di trascrizione), ho potuto accertare che:

**“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica nel titolo di trasferimento in capo ai debitori eseguiti”.**

Per quanto concerne invece la verifica tra gli attuali identificativi catastali, conformi a quelli indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e a quelli riportati nel titolo di trasferimento in capo ai debitori eseguiti, e quelli riportati nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, ho potuto accertare che:

**sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione conformi a quelli riportati nel titolo di trasferimento in capo ai debitori eseguiti, pur essendo variati conseguentemente a variazione catastale del 24/10/2002<sup>2</sup> per fusione degli originari subalterni ex 27 e ex 28, riconducono in maniera conforme a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel negozio di acquisto in capo ai debitori eseguiti sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito.**

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del

<sup>2</sup> Si precisa che la variazione catastale che ha portato alla costituzione degli attuali identificativi dell'immobile pignorato, ha interessato la soppressione dei due originari subalterni 27 e 28 e la conseguente costituzione dell'attuale subalterno 38, relativo alla fusione di due quartineti confinanti, il primo ex sub 27 composto di un solo vano ed accessorio e il secondo distinto con ex sub 28 composto di due vani e accessori, giusta variazione per fusione del 24/10/2002 pratica n. 599018 in atti dal 24/10/2002 n. 23384. Si precisa infine che la trascrizione del pignoramento riporta correttamente i nuovi identificativi sub 38 ex subb 27 e 28.



Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.to n. 10 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.lla 22, sub. 38, Zona Cens. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Cat. 3,5vani, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, Rend. Euro 216,91** Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1;

❖ **alla data del 16/11/2006:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 in regime di comunione dei beni, Atto del 16/11/2006 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 85083 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24966.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 06/12/2006, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.la 22, sub. 38, Zona Cens. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Cat. 3,5vani, Rend. Euro 216,91** Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1;

❖ **alla data del 20/12/2002:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 fino al 16/11/2006 in regime di separazione dei beni, Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARLO Sede MASSA LUBRENSE (NA) Repertorio n. 6150 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24605.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/01/2003, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.la 22, sub. 38, Zona**

**Cens. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Cat. 3,5vani, Rend. Euro 216,91** Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1;

- ❖ **alla data del 24/10/2002:** si registra variazione per **FUSIONE DEI SUBALTERNI 27 e 28**, Pratica n. 599018 in atti dal 24/10/2002 FUSIONE (n. 23384.1/2002), delle originarie unità immobiliari Sez. SCA Foglio 22 Particella 22 Subalterno 27 Categoria A/5 Consistenza 1,5 vani; Sez. SCA Foglio 22 Particella 22 Subalterno 28 Categoria A/5 Consistenza 1,5 vani, che hanno costituito l'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, Fogl. 22, P.Illa 22 sub. 38, Zon. Cens.**

**3, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 3,5vani, R.C. Euro 216,91**, Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1;

- ❖ **alla data del 24/10/2002:** si registra situazione degli intestati a [REDACTED]

[REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 20/12/2002**, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.Illa 22, sub. 38, Zona Cens. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Cat. 3,5vani, Rend. Euro 216,91** Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1;

- ❖ **alla data del 30/06/1987 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:** si registra unità immobiliari che hanno originato l'attuale sub 38 oggetto di pignoramento, **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.Illa 22, sub. 27, Zona Cens. 3, Cat. A/5, Cl. 4, Cons. Cat. 1,5vani, Rend. L. 579** - **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 22, p.Illa 22, sub. 27, Zona Cens. 3, Cat. A/5, Cl. 4, Cons. Cat. 1,5vani, Rend. L. 579** Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 Piano 1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. SCA, fogl. 22, p.Illa 22, sub. 38, Cat. A/4, Cons. Cat. 3,5vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria consistenza dell'originario **ex sub 27 ed ex sub 28**, soppressi per variazione di **FUSIONE** del 24/10/2002 pratica n. 599018 in atti dal 24/10/2002 n. 23384.



Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

**Non risultano** altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nello spostamento di alcune tramezzature al tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta



corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

#### 4. **Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2:** ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un "appartamento" autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

## LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli sezione San Carlo alla Arena, alla Via Santi Giovanni e Paolo civ. 26, posto al piano 1° (primo), accessibile dalla prima porta a destra per chi raggiunge il passetto del primo piano della scala condominiale avente il primo rampante alla destra del cortile per chi viene dall'androne. Nel suo insieme è composto da: Ingresso/Soggiorno, una Cucina, un Vano, un Ripostiglio, un Balcone e un bagno parzialmente demolito che allo stato attuale è unito con l'Ingresso/soggiorno, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 50,37 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 1,36 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 51,73** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 59,32**, avente altezza interna pari a ml. 3,20.

L'appartamento, confina a: **-sud** in parte con altro appartamento stesso fabbricato e in parte con passetto comune di accesso e cortile condominiale; **-nord** con altro fabbricato civico 23 di Via Santi Giovanni e Paolo; **-ovest** con Via Santi Giovanni e Paolo; **-est** con altro appartamento stesso fabbricato.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli **Sez. SCA, Foglio 22, P.lla 22, sub 38**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/4**, classe 3, **consistenza 3,5vani**, Sup. Cat. 64m<sup>2</sup>, R.C. Euro 216,91; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

**Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

L'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, inoltre è stato riscontrato che l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel "*consolidamento strutturale*" del tratto di solaio di calpestio dell'intero ambiente "Ingresso/Soggiorno" compreso il tratto del vano "Bagno", l'intera porzione di solaio, risulta priva di pavimentazione presentando segni di recente manutenzione straordinaria, le tramezzature che delimitavano l'ambiente "Bagno" sono totalmente assenti così come gli impianti igienico-sanitari. Allo stato quindi l'appartamento risulta privo di locale "bagno" e di conseguenza l'appartamento **non abitabile**.

Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, nonché quelle relative al completamento delle opere oggi sospese consistenti nella pavimentazione del tratto di solaio dell'ambiente "Ingresso/Soggiorno" e del rifacimento totale dell'ambiente "Bagno", **opere necessarie affinché**



- **ai** [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per atto di compravendita **del 16/11/2006** a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006, dalla [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo) riportato in catasto alla sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani (Cfr. All.ti n. 11 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.** [REDACTED], coniugata in regime di separazione legale dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per atto di compravendita **del 20/12/2002** a firma del notaio dott. Iaccarino Giancarlo di Napoli, rep. 6150 racc. 3717 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34311/24605 del 23/12/2002, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo) riportato in catasto alla sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani (Cfr. All.ti n. 15 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Iaccarino Giancarlo di Napoli, rep. 6150 racc. 3717 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34311/24605 del 23/12/2002 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra** [REDACTED] per il diritto di proprietà per la **quota di 3/4**, dalla successione di [REDACTED]





consistente nell'unità immobiliare sita in Napoli alla Via Santi Giovanni e Paolo n. 26, piano 1 (primo) riportato in catasto alla sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub. 38, cat. A/4, cons. 3,5 vani, Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: Napoli sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub 27; Napoli sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, sub 28 a favore di [REDACTED]

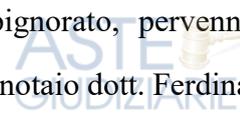
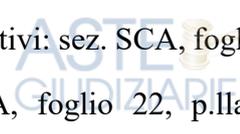
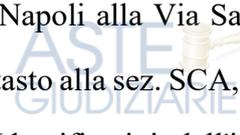
[REDACTED] (Cfr. All.ti n. 18 - Nota di trascrizione nn. 22411/17046 del 05/08/2016 relativa atto pubblico per notaio dott. Iaccarino Giancarlo di "Accettazione Tacita di Eredità" repertorio n. 6150 del 20/12/2002).

• **ai sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con atto di compravendita **del 13/03/1980** a firma del notaio dott.ssa Lea Sbriziolo di Napoli, rep. 6620 racc. 1129 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6544/5165 del 04/04/1980, acquistano dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili originari di quello oggi pignorato e precisamente: Abitazione in Napoli alla Via SS. Giovanni e Paolo civ. 26, piano primo riportati in catasto con i seguenti identificativi: sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, **sub 27, consistenza 1,5vani**; sez. SCA, foglio 22, p.lla 22, **sub 28, consistenza 1,5vani** (Cfr. All.ti n. 19 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Lea Sbriziolo di Napoli, rep. 6620 racc. 1129 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6544/5165 del 04/04/1980 e relativa nota di trascrizione);

• [REDACTED] per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, l'intero fabbricato di cui sono parte anche gli immobili originari di quello oggi pignorato, pervenne con atto di compravendita **del 19/03/1945** a firma del notaio dott. Ferdinando Cardinale di Napoli, rep. 392 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5538/3996 del 26/03/1945, dal sig. [REDACTED].



All.ti n. 20 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Ferdinando Cardinale di Napoli, rep. 392 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5538/3996 del 26/03/1945 e relativa nota di trascrizione);

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, l'intero fabbricato di cui sono parte anche gli immobili originari di quello oggi pignorato, pervenne in virtù di Testamento del padre [REDACTED] fatto in forma segreta con verbale del 23.02.1923, pubblicato avanti il pretore di Afragola con verbale del 27.08.1923 registrato il 03.09.1923 con il n. 115 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4649/3104 del 12/03/1924 (Cfr. All.ti n. 21 - Copia Testamento di [REDACTED] giusto verbale del 23.02.1923 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4649/3104 del 12/03/1924 e relativa nota di trascrizione).

6. **Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di **ordinanze di demolizione** relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della **dichiarazione di agibilità**, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, affaccia direttamente su Via Santi Giovanni e Paolo, un importante arteria viaria che unisce Piazza



Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Per individuare l'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.

Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5. che precede, si è potuto accertare che l'immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa dei debitori eseguiti, al signor [REDACTED] in virtù di Testamento del padre [REDACTED] deceduto il 22.08.1923 fatto in forma segreta con verbale del 23.02.1923, pubblicato avanti il pretore di Afragola con verbale del 27.08.1923 registrato il 03.09.1923 con il n. 115 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4649/3104 del 12/03/1924 (Cfr. All.ti n. 21), a sua volta a lui pervenuto, in virtù di Sentenza di aggiudicazione della V^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli datata 01/03/1905 n. 4491 il tutto registrato all'Ufficio Atti Giudiziari n. 20/mod. 3 vol. 364 trascritta il 25/03/1905 n. 3782, ciò nell'espropriazione forzata in danno della sig.ra [REDACTED], quindi già prima dell'obbligo di richiedere licenza edilizia introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi **l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima** nonché conforme alle



previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che **non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità,** tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

Alla luce di quanto esposto dunque, l'immobile oggetto della presente procedura risulta:

- **antecedente al 1935,** anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;
- **antecedente al 31 ottobre 1942,** data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "*Legge Fondamentale Urbanistica*", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia;
- **antecedente al 1967,** anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata **è da ritenersi legittima** nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

**6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni**

**amministrative.**

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la



planimetria catastale reperita agli atti dell’N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 10) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 9), è stato riscontrato che, l’appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, inoltre è stato riscontrato che l’appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel “consolidamento strutturale” del tratto di solaio di calpestio dell’intero ambiente “Ingresso/Soggiorno” compreso il tratto del vano “Bagno”, infatti, durante il corso dell’accesso, come meglio precedentemente descritto, è stato riscontrato che l’intera porzione di solaio, risulta priva di pavimentazione presentando segni di recente manutenzione straordinaria, le tramezzature che delimitavano l’ambiente “Bagno” sono totalmente assenti così come gli impianti igienico-sanitari. Allo stato quindi l’appartamento risulta privo di locale “bagno” e di conseguenza **non abitabile**.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A. (*segnalazioni certificata di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio, inoltre nonostante le accurate ricerche effettuate anche presso l’“Ufficio Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli”, non sono state rinvenute pratiche e/o autorizzazioni riconducibili agli interventi di “consolidamento strutturale” del tratto di solaio di calpestio dell’appartamento interessato a tali opere.

Nell’ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto,

non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate relativamente alle difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, nonché quelle relative al **completamento delle opere oggi sospese consistenti nella pavimentazione del tratto di solaio dell'ambiente "Ingresso/Soggiorno" e del rifacimento totale dell'ambiente "Bagno", opere necessarie affinché l'immobile possa ritornare fruibile e quindi abitabile**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo



di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 10.000,00c.t.**

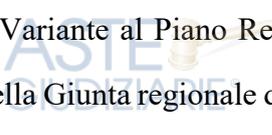
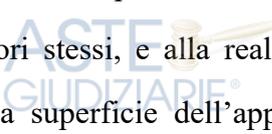
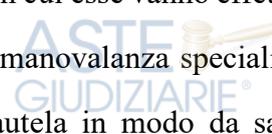
Per quanto concerne invece i costi, occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi affinché l'appartamento possa riprendere la sua normale funzionalità, consistenti nel completamento delle opere oggi sospese e consistenti nella pavimentazione del tratto di solaio dell'ambiente "Ingresso/Soggiorno" e del rifacimento totale dell'ambiente "Bagno", esse si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a "misura" bensì a "corpo" e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite né rovinare.

I costi dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, compreso le opere connesse ai lavori stessi, e alla realizzazione di un nuovo servizio igienico, nell'ambito della superficie dell'appartamento originario, in uno alle spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 10.000,00**.

**6.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. *All.ti n. 72 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 8 III, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento*).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A -centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione.



Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (*Disciplina per l'attuazione degli interventi*) che regola l'attività edilizia nella Zona A costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, 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, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita:

- a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base;
- b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;
- c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia.

In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.



Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatara; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **“Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco”** assoggettati alla specifica disciplina dagli art. 79, di tali Norme di Attuazione parte II. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionali, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-scala, al rapporto con il contesto urbano di appartenenza, l'unità ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 80, 81 e 82:

- blocco ottocentesco elementare;
- blocco ottocentesco di sedime collinare;
- elemento di schiera ottocentesco.

Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 80, 81 e 82.

Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegue il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno a l'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;
- d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti



ai commi precedenti;

- e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;
- f) il ripristino o il restauro filologico di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun

interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

- a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite da una scala, tra le originarie, diversa da quella che afferiva all'insieme delle maglie oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia;
- b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato, se il solaio interessato è in legno, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
- c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità



abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto c) è incrementato fino al 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

- d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);



Firmato Da: DI MICCO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1de8c24b48d45ee6f218dd7bd7f271e6

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82.

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al





**7. Stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale risulta nella disponibilità della debitrice esecutata la [REDACTED] [REDACTED] tuttavia come constatato personalmente sui luoghi di causa e come dichiarato dalla stessa debitrice, l'immobile al momento non è abitato e non è abitabile in quanto ancora oggetto di lavori di completamento e specificatamente, relativi al rifacimento del vano bagno e dei relativi servizi igienici al momento sospesi (Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 09.11.2023 dal Custode Giudiziario).

Tuttavia per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, le quali hanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, a nome dei debitori esecutati.

Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l'immobile oggetto di espropriazione.

Occorre infine precisare, che la debitrice esecutata, risulta essere separata consensualmente dal [REDACTED] (l'altro debitore e proprietario per 1/2 dell'immobile), e che con Decreto di Omologazione del Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19, la casa coniugale, costituita dall'immobile staggito, risultava assegnata a lei, unitamente alla figlia [REDACTED] e alla figlia [REDACTED] e alla figlia [REDACTED] quest'ultima trasferitasi nel frattempo, presso altro abitazione (Cfr. All.to n. 2 – *Copia del Decreto di Omologazione di Separazione consensuale emesso dal Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19*).

#### 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi



archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 14.07.2024 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;**
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione alla di lei coniuge debitrice esecutato, della casa coniugale, in virtù di separazione consensualmente dal [REDACTED] (l'altro debitore e proprietario per 1/2 dell'immobile), giusto Decreto di Omologazione del Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19, alla luce del quale provvedimento giudiziario la casa coniugale, costituita dall'immobile staggito, risultava assegnata alla debitrice esecutata [REDACTED] unitamente alla figlia [REDACTED] [REDACTED] e alla figlia [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Decreto di Omologazione di Separazione consensuale emesso dal Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19);
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;

- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia:

- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.
- **rientra nelle zone D**, classificate a rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 – e quindi disciplinate dal “Piano di rischio aeroportuale”, proposto dalla Giunta con deliberazione n. 725 del 21/12/2017, in vigore con pubblicazione sul BURC il 13/03/2018 approvazione - delib. Cc. 5 del 19/02/2018. In tali zone, con gradualità in funzione del grado di rischio, le norme del PRA prevedono limitazioni alle possibili edificazioni residenziali al fine di mitigare l'esposizione degli abitanti ai rischi di incidenti aerei. Le limitazioni interessano, altresì, le attività riportate negli allegati 1, 2 e 3 delle norme di attuazione del PRA che riguardano le attività incompatibili (per la possibilità di amplificazione del danno), le attività sensibili (quali le scuole) e le attività comportanti affollamento (per la presenza di un significativo numero di persone). Le limitazioni derivanti dall'attuazione del piano sono riferite alle nuove opere e alle nuove attività da insediare nel territorio sottoposto a tutela. Il PRA, dunque, pur in presenza di attività o edifici anche palesemente incompatibili, non produce per legge effetti ablatori né interdittivi delle realtà preesistenti;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori eseguiti in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio dott. Filippo Improta di Napoli, rep. 85083 racc. 9335 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55627/24966 del 05/12/2006.

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non è gravata** da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero



limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute ai debitori eseguiti che, riportate negli atti traslativi più antichi, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 55628/22472 del 05/12/2006** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Filippo Improta di Napoli del 16/11/2006 repertorio 85084 racc. 9336 per la somma di **Euro 270.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 135.000,00 durata di 30 anni, a favore della banca *"BANCA PER LA CASA S.p.A. sede MILANO Codice fiscale 13263030150, domicilio ipotecario eletto MILANO - Via Tortona n. 33"*, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4127/3274 del 19/02/2016** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 05/02/2016, repertorio n. 3160/2016 a favore della banca *"UNICREDIT S.p.A."* con sede in Roma, Codice fiscale 00348170101, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 21482/16621 del 14/07/2023** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 19/06/2023, repertorio n. 103940/2023 a favore della società "PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 C.F. e partita IVA 05028250263", gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

**9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

**10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

*Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 14/07/2022 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, i debitori esecutati detengono tale bene in diritto di proprietà.

**11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, costituisce un unico condominio denominato "Condominio CASTIGLIONE" in Napoli alla Via SS. Giovanni e Paolo n. 26, con C.F. 95304160633, dotato di amministrazione condominiale gestita dal Dott. Antonio Caporale con studio in Napoli alla Via della Veterinaria n. 63, il quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 29.09.2024 (Cfr. All.to n. 23 - Copia della richiesta di informazioni condominiali formulata con mail-pec in data 29.09.2024 all'Amministratore del Condominio), consegnava a mezzo mail-pec del 03.10.2024 una serie di documenti relativi a: copia Codice Fiscale del Condominio; copia tabulati delle Tabelle Millesimali in uso; copia Verbale di Assemblea del 28.03.2023 e un riparto di Lavori al Lastrico solare di copertura Condominiale da cui estrapolare in parte le eventuali richieste formulate dallo scrivente (Cfr. All.to n. 24 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via Santi Giovanni e Paolo n. 26 - Napoli in data 03.10.2024).

Dalla esame dei documenti forniti dall' Amministratore del Condominio nonché dalle risposte riportate nel testo della mail-pec relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione:

- l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'appartamento è pari a Euro 26,64 mensile per un totale annuo pari a Euro 319,68;
- la situazione delle rate ordinarie e straordinarie condominiali ad oggi insolute è pari a Euro 826,36;
- non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato;
- non vi sono controversie giudiziali in corso relativi all'interno del fabbricato che interessino il condominio e quindi direttamente o indirettamente l'immobile pignorato;
- non vi è servizio di portierato né di guardiania;
- i millesimi di parte comune dell'immobile sono paria a 49,669/1000;
- il condominio non è dotato di portierato;
- nel condominio non è presente alcuna pertinenza adibita a "casa del portiere", inoltre non è presente alcuna "guardiola" e non è istituito alcun servizio di guardiania;
- il condominio non è dotato di riscaldamento centralizzato e non dispone di alcun locale caldaia condominiale;
- il condominio non è dotato di spazi comuni adibiti a posto auto, o ciclomotori, non vi sono inoltre soffitte comuni né cantinole comuni;
- il condominio non è dotato di un regolamento di condominio;
- il Condominio è munito di regolare Codice Fiscale n. 95304160633;
- le aree comuni sono i lastrici solari, l'androne, il cortile, le scale.

## 12. Valutazione dei beni.

*Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in

piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1. Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché **per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica**, nello specifico, per quest'ultimo caso, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza presenta alcune difformità, nell'ipotesi quindi che il bene venga trasferito per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere tese alla regolarizzazione Urbanistica del bene. A tal proposito al valore commerciale finale del bene, calcolato con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la sua regolarizzazione Urbanistica come meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che prece.



Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito "la comparazione dei dati come unico metodo estimativo". In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello "più simile" tra i "simili", il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che "le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie". Occorre

riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 500 metri rispetto all'immobile in esame.



Lo stabile di cui è parte l'immobile pignorato, si colloca nella parte marginale nord-occidentale del capoluogo Campano, nel noto quartiere San Carlo all'Arena ai margini del centro storico della città di Napoli meglio conosciuto anche come rione "Sanità".

San Carlo all'Arena è un quartiere di Napoli, che assieme al quartiere Stella forma la terza municipalità del comune. Con i suoi 72.933 residenti è il secondo quartiere più popolato di Napoli, dopo Fuorigrotta.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, ha accesso da Via Santi Giovanni e Paolo una strada di Napoli del quartiere San Carlo all'Arena resa famosa dal fatto che al civico numero 7 nacque Enrico Caruso uno dei più grandi tenori di tutti i tempi. La via e la zona a essa adiacente è nota, tra i Napoletani, più semplicemente come San Giovanniello (San Giovannino). L'edificio è posto a poche centinaia di metri da Piazza Ottocalli, in cui confluiscono oltre alla Via Santi Giovanni e Paolo altre tre arterie principali della città, Via Nicolini, Calata Capodichino e Via Arenaccia, tre assi viari che smistano l'intero traffico cittadino.

L'attuale quartiere nato già intorno al V-IV secolo a.C., conservatosi quasi integralmente fino ai giorni nostri, rappresenta uno dei più ricchi patrimoni culturali d'Europa, soprattutto per la presenza di grandi complessi religiosi. L'itinerario, attraversa una parte del centro storico della città di Napoli collegando le principali chiese della città, lungo un percorso segnato da una sequenza di piazze, chiese, guglie e palazzi tra i più importanti.

Il centro nevralgico della zona è sicuramente piazza Ottocalli, questo lembo di Napoli di frontiera, né centro né periferia, squarciata dai pilastri della tangenziale, risulta un'area tra le più inquinate dal punto di vista acustico che le statistiche confermano di anno in anno tra i primi della città di Napoli. La zona è sicuramente una tra le più trafficate, situazione questa dovuta in parte all'incredibile flusso di automobili che vi si riversa, ma anche alla più completa mancanza di un adeguato piano di traffico cittadino da parte dell'istituzioni.

La zona, è sicuramente una delle aree principali della città, risalente alla prima metà del '500; lungo l'asse viario si affacciano edifici modesti, case popolari e qualche palazzo nobiliare, l'intera area fa leva sui complessi conventuali e chiese, zona in cui si sono sviluppati con il tempo, botteghe e attività commerciali di vicinato, dovuto soprattutto ad un sovraffollamento urbano dell'intera area.

Per quanto riguarda la viabilità, il quartiere pur non essendo servito dalla metropolitana, è facilmente raggiungibile dai normali bus e tram cittadini, grazie alla posizione centrale in cui si trova. Inoltre nelle immediate adiacenze vi è l'ingresso della tangenziale posto su Corso Malta.

L'immobile si colloca, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città e per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.

Data la particolarità della zona in cui insiste l'immobile pignorato nonché la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:  
-la superficie;

- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, posto al primo piano di un fabbricato condominiale di quattro livelli fuori terra comprensivo del piano terra, quest'ultimo costituito da unità immobiliari ad uso commerciale sul fronte strada e **sprovvisto di ascensore**, facente parte di un edificio di antica costruzione, che come meglio mostrano le foto allegate, tenuto in un discreto stato di conservazione e manutenzione; va evidenziato che l'immobile pignorato, per ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per il potenziale economico e la forte redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni. Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, ubicato nel quartiere San Carlo all'Arena, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

#### **-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**

##### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la "stima sintetica comparativa in base al valore di mercato" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla

“**superficie commerciale**” dell’immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “**superficie commerciale**”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “**superficie convenzionale**”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l’utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell’immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono



state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 25 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.920,00 c.t.**<sup>3</sup>

#### IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecnorete	Via Nicola Nicolini 5	€ 155.000,00	Mq. 75,00	€ 2.067,00c.t.
Tecnorete	Via Filippo Maria Briganti 56	€ 85.000,00	Mq. 50,00	€ 1.700,00c.t.
Direzione Casa	Via Nicola Nicolini 25	€ 128.000,00	Mq. 60,00	€ 2.133,00c.t.
Tecnorete	Via Filippo Maria Briganti 33	€ 109.500,00	Mq. 70,00	€ 1.564,00c.t.
Tecnorete	Via Marco Aurelio Severino 24	€ 85.000,00	Mq. 40,00	€ 2.125,00c.t.
Tecnorete	Via Don Giovanni Bosco 87	€ 109.000,00	Mq. 45,00	€ 2.422,00c.t.
Holding Immobiliare	Via Leonardo di Capua	€ 140.000,00	Mq. 78,00	€ 1.795,00c.t.
Gabetti	Via Domenico Forges Davanzati	€ 65.000,00	Mq. 50,00	€ 1.300,00c.t.
Frimm	Via Antonio De Curtis 17	€ 189.000,00	Mq. 87,00	€ 2.172,00c.t.
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ.</b>				<b>1.920,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 26 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale per il 2° semestre 2023<sup>4</sup>, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni civili", posti in zona Semicentrale/ San Giovanniello - Orto Botanico – Codice di zona C25 del Comune di Napoli (fascia

<sup>3</sup> In cifra tonda.

<sup>4</sup> Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2023 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 1° semestre dell'anno 2024 sarà disponibile non prima di tre/quattro mesi successivo al 2° semestre dell'anno 2024.

in cui è compresa Via Santi Giovanni e Paolo), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.450,00 €/mq. ad un minimo di 1.600,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.025,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “**valore medio di mercato**” di immobili simili a quello in esame e pari a **€/mq. 1.972,50c.t.:**

➤  $\text{Euro/mq} (1.920,00 + 2.025,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 1.975,50\text{c.t.}$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;

- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,15, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

#### Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,80	0,80	0,80	0,80	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	<b>1,00</b>	1,00	1,00
Secondo	-	0,90	0,92	0,94	0,98
Terzo	-	-	0,90	0,95	0,96

- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne ed esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici; se l'immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,65, senza 0,60).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO****LOTTO UNICO****APPARTAMENTO – SEZ. SCA - FOGLIO 22 - PARTICELLA 22 - SUB 38 - CAT. A/4****NAPOLI – VIA SANTI GIOVANNI E PAOLO CIV. 26, PIANO PRIMO**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso/Soggiorno	14,71 mq.	1,00	14,71 mq.
Cucina	19,84 mq.	1,00	19,84 mq.
Ripostiglio	1,95 mq.	1,00	1,95 mq.
Vano 1	13,87 mq.	1,00	13,87 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>Mq. 50,37</b>

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell'immobile*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 58,91** derivante da:

$$\text{Mq. } 50,37_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 58,91_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	1,36 mq.	0,30	0,41 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq. 0,41</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

Mq. 58,91 (superficie commerciale coperta) + mq. 0,41 (superficie convenzionale scoperta) =

**Mq. 59,32 Superficie commerciale totale dell'immobile.**

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati<sup>5</sup>**

<b>Ubicazione</b>	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	<b>centrale</b>	<b>(1,10)</b>
<b>Vetustà</b>	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	<b>Oltre 30anni</b>	<b>(0,90)</b>
<b>Caratteristiche funzionali</b>	buone	(1,10)	<b>normali</b>	<b>(1,00)</b>	mediocri	(0,90)
<b>Caratteristiche dimensionali<sup>6</sup></b>	tra i 41,00 e i mq. 60,00					<b>(1,10)</b>
<b>Caratteristiche posizionali</b>	<b>Primo</b>					<b>(1,00)</b>
<b>Caratteristiche esposizione</b>	<b>Via principale</b>	<b>(1,10)</b>	Cortile comune	(0,90)	Via secondaria	(1,00)
<b>Caratteristiche conservazione</b>	buone	(1,10)	normali	(1,00)	<b>mediocri</b>	<b>(0,90)</b>

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,078.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'immobile oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è paria a:

❖ Mq. 59,32 (Superficie commerciale) x €/mq. 1.975,50 x 1,078 = **€. 126.400,00.c.t.=**

**Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

<sup>5</sup> In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia.

<sup>6</sup> La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento pari a **mq. 50,78** proveniente da 50,37 (superficie convenzionale coperta) + 0,41 (superficie convenzionale scoperta).

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO****-Calcolo del valore locativo dell'immobile-**

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo dell'immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 26, ho evinto che per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi, con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni Civili", posti in zona Semicentrale/ San Giovanniello - Orto Botanico – Codice di zona C25 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Via Santi Giovanni e Paolo), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,10, ad un massimo di Euro/mq. x mese 7,70, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 6,40**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come "reddito netto".

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 33% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del "soggetto proprietario" dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per "categorie". Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di "manutenzione straordinaria"**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.



- **Spese di “reintegrazione”**: è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell’unità residenziale, la percentuale d’incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l’alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all’ incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d’incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”**: è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull’unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d’incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”**: sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell’edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell’inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l’alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “amministrazione”**: a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all’amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa

comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.

- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,60% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal



cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 12,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

<b>Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto</b>	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	3%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	10,60%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	12,50%
<b>TOT.</b>	<b>31,60</b>

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

✓ reddito annuo netto = reddito lordo \* (1-0,3160) = reddito lordo\*0,684

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito,

partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,50
+0,30	<b>Bassa</b>	Qualità edificio	Alta	-0,30
+0,30	Mediocre	Atmosfera condominiale	<b>Buona</b>	-0,30
+0,30	<b>Elevati</b>	Oneri manutenzione	Bassi	-0,30
+0,60	Libera	Espansione urbana	<b>Bloccata</b>	-0,60
+0,30	<b>Vecchio</b>	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,30	<b>Pochi</b>	Parcheggi	Molti	-0,30
+0,20	Elevati	Oneri fiscali	<b>Bassi</b>	-0,20
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	<b>Possibili</b>	-0,50
+0,25	Presente	Rischio destinazione	<b>Assente</b>	-0,25
+0,25	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	-0,25
<b>Totale</b>				<b>1,50</b>

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$V_a = (R_l \times s) / r$$

dove:

$V_a$  = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

$R_l$  = Reddito annuo di locazione lordo;

$s$  = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

$r$  = Saggio di capitalizzazione

#### **STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.**

<p><b><u>LOTTO UNICO</u></b>  <b><u>APPARTAMENTO – SEZ. SCA - FOGLIO 22 - PARTICELLA 22 - SUB 38 - CAT. A/4</u></b>  <b><u>NAPOLI – VIA SANTI GIOVANNI E PAOLO CIV. 26, PIANO PRIMO</u></b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 6,40 x mq. 50,78(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 325,00c.t. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 325,00 x 12 mesi = **Euro 3.900,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 9.876,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (3.900,00 \times 0,684) / 0,015 = \text{Euro } 177.840,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-**  
CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIABILE AI SENSI DI LEGGE

***-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO – SEZ. CHI - FOGLIO 16 - PARTICELLA 344 - SUB 2 - CAT. A/2**  
**NAPOLI – VIA ALABARDIERI CIV. 32, PIANO PRIMO SCALA “A” INT. 1.**

Euro  $(126.400,00 + 177.840,00) / 2 = \text{Euro } 152.200,00\text{c.t.}$  Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015,

abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 152.200,00 x 0,98 = **Euro 149.200,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 20.000,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 149.200,00 – Euro 20.000,00 = **Euro 129.200,00**c.t.

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **11**, che precede assommano a **Euro 826,36** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 129.200,00 – Euro 826,36 = **Euro 128.373,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

**LOTTO UNICO**

**Euro 128.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

**13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.

**14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore procedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato accertato che l'immobile pignorato fu acquistato dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] oggi debitori esecutati, **in regime di comunione legale dei beni** per la quota pari a 1/2 ciascuno e quindi per l'intera proprietà, pertanto non occorre in questo caso fornire "Estratto di Matrimonio" poiché il bene è stato pignorato correttamente per l'intero essendo entrambi **debitori e datori di ipoteca**.

**-CONCLUSIONI-**

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 04/10/2024

Il C.T.U.  
(Ing. Luigi Di Micco)

*Luigi Di Micco*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI  
Dottore in Ingegneria  
LUIGI DI MICCO  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO  
- SEZIONE B -  
N° ISCRIZIONE  
22983

Segue elenco allegati.

**INDICE ALLEGATI**

*Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 26.10.2023 dal Custode Giudiziario;*

*Allegato n° 2. Copia del Decreto di Omologazione di Separazione consensuale emesso dal Tribunale di Napoli del 18/06/2019 Cron. 3825/19;*

*Allegato n° 3. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 09.11.2023 dal Custode Giudiziario;*

*Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "BANCA PER LA CASA S.p.A." nn. 55628/22472 del 05/12/2006;*

*Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della banca "UNICREDIT S.p.A." nn. 4127/3274 del 19/02/2016;*

*Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società "PRISMA SPV S.r.l." nn. 21482/16621 del 14/07/2023;*

*Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 14.05.2024 al 16.11.2006 eseguita sui debitori eseguiti relativamente al bene pignorato;*

*Allegato n° 8. Visura Ipotecaria telematica generale per immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 16/11/2006 al 20/12/2002 eseguita sul dante causa dei debitori eseguiti;*

*Allegato n° 9. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal*



