

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



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



Promossa da:

XXXXXXXXXX, creditore procedente.

In danno di:

XXXXXXXXXX, esecutato.

esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

custode giudiziario:

avvocato Marcello de Giorgio



**NOTE INTEGRATIVE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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



---

*Premessa*

All'udienza del 27 febbraio 2024, l'Ill.mo GE dott.ssa Laura Martano disponeva un rinvio dell'udienza ex art. 569 cpc al 14 maggio 2024 "affinché il perito determini il valore di stima dell'immobile con le decurtazioni per i lavori occorrenti per il suo ripristino come indicati nella perizia."

Pertanto, in ottemperanza al detto provvedimento, la scrivente ha redatto le presenti note riassuntive del contenuto dell'elaborato peritale già depositato in atti, con l'indicazione del prezzo base di vendita, determinato nuovamente al netto di tutti gli oneri previsti dal novellato art. 568 cpc, ivi compreso la decurtazione dei costi necessari al ripristino ed alla riconfigurazione dell'unità immobiliare pignorata, oggi fusa con porzioni di proprietà aliena, esclusive e condominiali.

---

*Descrizione dello stato dei luoghi e degli interventi di ripristino della consistenza pignorata*

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

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

Confina con: via Diocleziano, a nord ed ovest; proprietà XXXXXX, a sud; proprietà XXXXXX o aventicausa, ad est.

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

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

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



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

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

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

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

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

La superficie commerciale vendibile è di circa 62 mq.

Atteso che, nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile non corrisponde alla consistenza catastale di proprietà del debitore (oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa) e non è più riconoscibile né è univocamente identificabile, va prevista l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi atti alla ricomposizione della unità immobiliare originaria, in particolare:

- Costruzione di un muro divisorio nell'ambiente adibito a "soggiorno-cucina" per la ricostituzione del ballatoio condominiale (*rappresentato nel grafico di rilievo con un retino grigliato rosso*);
- Chiusura del passaggio esistente tra il cespite pignorato e le proprietà aliene (*vano di comunicazione tra il soggiorno-cucina ed il salone*) e montaggio di una paratia leggera sulla balconata continua, lato via Diocleziano, nella zona di contatto tra i due alloggi;
- Realizzazione (*sulla parete di fondo del ballatoio condominiale ricostituito*) di una nuova porta di ingresso all'immobile, altrimenti intercluso.

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



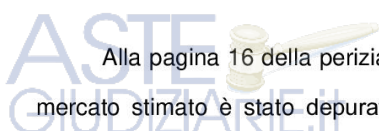
Il tutto è stato già dettagliatamente indicato alla pagina 11 della perizia in atti.



Valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Nella perizia in atti, alle pagine 14-16, è stato determinato il valore di mercato con una stima diretta, redatta con il metodo sintetico comparativo.

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



Alla pagina 16 della perizia in atti, secondo quanto disposto dal novellato art. 568 cpc, il valore di mercato stimato è stato depurato dei costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

In aggiunta a ciò, in ottemperanza al provvedimento del GE all'udienza del 27/02/2024, sono stati detratti anche i costi occorrenti per il ripristino e la riconfigurazione dell'immobile nella sua consistenza originaria, oggetto di pignoramento.

Per cui, tenuto conto:

- Dei costi per le opere di riduzione in pristino degli abusi non sanabili descritti e stimati in € 15.000,00;
- Dei costi di legittimazione urbanistica degli illeciti edilizi sanabili descritti e stimabili in € 2.500,00;
- Dei costi di regolarizzazione catastale stimati in € 500,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 15% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;
- Dei costi di ripristino della riconfigurazione dell'unità immobiliare originaria autonomamente utilizzabile, descritti e stimabili in € 10.000,00.

**il Prezzo base di vendita del Lotto unico è di € 98.000,00 (euro novantottomila/00), in cifra tonda.**



### Conclusioni

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

- Nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile in esame è totalmente difforme dalla consistenza catastale di proprietà del debitore ed oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa.
- L'unità immobiliare non è più riconoscibile ed univocamente identificabile in quanto la porzione di proprietà del debitore attualmente è fusa sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà aliena, esclusive e comuni, non oggetto di pignoramento.
- Pertanto, sono da prevedersi tutti gli interventi edilizi atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, dettagliatamente descritti nella perizia già depositata.
- I costi occorrenti al ripristino dell'immobile sono stati detratti dal valore di mercato del bene, in uno con tutte le altre decurtazioni previste dal novellato art. 568 cpc.
- La descrizione dell'immobile (risultante dai lavori di riduzione in pristino) ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

#### **Lotto unico**

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

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

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

Prezzo base di vendita: € 98.000,00 (euro novantottomila/00).

Con le presenti note integrative che costituiscono parte inscindibile e sostanziale della perizia e degli allegati già depositati in atti, la sottoscritta ritiene di aver adempiuto compiutamente al mandato conferito ed quanto richiesto con il provvedimento all'udienza del 27 febbraio 2024 e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 6 marzo 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

