

# TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. M. Ciccarelli

**N. 62/2023 R.G.E.**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, surrogata da \_\_\_\_\_ (creditore procedente -  
avv. Nappi Severino) contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (debitori eseguiti).

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito A-1).....	4
In merito al quesito A-2).....	6
In merito al quesito A-3).....	7
In merito al quesito A-4).....	7
In merito al quesito B-1).....	8
In merito al quesito B-2).....	13
In merito al quesito B-3).....	14
In merito al quesito 1).....	14
In merito al quesito 2).....	15
In merito al quesito C-1).....	16
In merito al quesito C-2).....	17
In merito al quesito C-3).....	18
In merito al quesito D-1).....	19
In merito al quesito D-2).....	21
In merito al quesito E-1).....	23
In merito al quesito E-2).....	26
In merito al quesito E-3).....	29
In merito al quesito E-4).....	30
In merito al quesito F-1).....	30
In merito al quesito F-2).....	31
In merito al quesito G-1).....	31
In merito al quesito G-2).....	37
In merito al quesito G-3).....	37

## TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. Mario Ciccarelli, con provvedimento del 14/03/2023, comunicato con PEC del 15/03/2023 dalla cancelleria della V Sez. Civile, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 62/2023 del R.G.E., promossa da \_\_\_\_\_, surrogata dalla \_\_\_\_\_, entrambe rappresentate dall'avv. \_\_\_\_\_, in danno dei sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez., con modalità telematica, come previsto nell'ordinanza di nomina.

In seguito fu comunicata alle parti, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Francesco Ferrante, la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno giovedì 06 aprile 2023 alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato (All. 1).

Alla data suindicata, come da comunicazioni inviate alle parti, lo scrivente si è recato presso l'immobile oggetto di procedura, congiuntamente al Custode Giudiziario, dove ha acquisito, nel corso del sopralluogo, i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi. Nel contempo, altresì, il Custode si è immesso nel possesso

giuridico del bene pignorato, di cui al relativo verbale di accesso, al quale si allegano gli schemi del rilievo metrico eseguiti (All. 2).

## Risposta ai quesiti

- A -

### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

**In merito al quesito 1) “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”**

Agli atti, risulta depositata dall'istante la Relazione Notarile della dr.ssa Giulia Barbagallo, rilasciata in data 06 marzo 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato relative al periodo compreso tra il 19 maggio 1980, data del primo titolo anteriore al ventennio (atto di compravendita del notaio Sergio Valentino - All. 3) e il 20 febbraio 2023, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui alla relazione notarile depositata, in seguito alle ispezioni effettuate ai fini della verifica di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., come riportato all'attenzione del G.E. con le note depositate in data 19/07/2023, lo scrivente fa rilevare in relazione al bene oggetto di pignoramento, acquistato in origine attraverso il predetto atto notarile, dal debitore \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l' \_\_\_\_\_ e dalla coniuge \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di ½ in comune indiviso, in regime di comunione dei beni, che in seguito al decesso della sig. \_\_\_\_\_, avvenuto in data \_\_\_\_\_, la quota di ½ intestata alla predetta, cadeva in successione agli eredi, costituiti, nel caso specifico, dal marito \_\_\_\_\_ e dai figli, tuttavia, dalla

lettura della visura catastale, l'immobile risulta ancora intestato ai suddetti coniugi, mentre la relazione notarile depositata dal creditore procedente, dichiara che "... agli esecutati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, le quote di  $\frac{1}{4}$  dell'immobile in oggetto, sono pervenute in virtù di successione non trascritta in morte della predetta \_\_\_\_\_, in seguito alla trascrizione in data 28/09/2021 ai nn. 28814/20809 dell'accettazione tacita della predetta eredità, nascente da ordinanza del Tribunale di Napoli del 18/06/2018, in morte di \_\_\_\_\_, nata in Napoli, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ ...", ma nulla viene menzionato in merito all'esistenza di altri eredi o chiamati all'eredità. Solo in seguito ad un accesso agli atti effettuato dal Custode Giudiziario avv. Francesco Ferrante, è emerso che, in seguito alla mancata accettazione dei chiamati all'eredità della *de cuius*, \_\_\_\_\_ (coniuge, su identificato), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlia), \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlio) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlia), la creditrice procedente \_\_\_\_\_, convocava i suddetti in giudizio ex art. 481 c.c. di cui alla procedura n. 6142/2013 R.G. e, successivamente ex art. 702 c.p.c., di cui alla procedura n. 15135/2017 R.G. (VIII° Sez. Civile), in seguito alle quali col richiamato provvedimento del 18/06/2018, veniva trascritta accettazione tacita di eredità sul bene oggetto di procedura, in capo ai soli \_\_\_\_\_ e alla figlia \_\_\_\_\_, entrambi per la quota di  $\frac{1}{4}$ , in quanto gli stessi venivano dichiarati nel possesso del bene ereditato, perché risidenti nello stesso sin dall'apertura della successione (ossia dal \_\_\_\_\_). Pertanto, ai fini della verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., della continuità delle trascrizioni a favore e contro sull'immobile in oggetto, oltre all'identificazione dei reali intestatari del bene, si evidenzia che, dall'esame delle ispezioni ipotecarie in capo ai suddetti chiamati all'eredità e della defunta \_\_\_\_\_, non si evince che gli stessi siano stati dichiarati decaduti dall'accettazione della stessa, poiché tale circostanza non risulta trascritta, inoltre, non risulta trascritta l'apertura della successione in morte della *de cuius*,

nè risulta trascritta alcuna rinuncia all'eredità da parte dei suddetti chiamati. Si precisa, altresì che, allo stato, con riferimento a questi ultimi, risulterebbe decaduto il termine di cui all'art. 480 c.c..

**In merito al quesito 2) “Acquisisca copia del titolo d’acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”**

Lo scrivente ha acquisito la copia del titolo di acquisto in favore dei debitori, in particolare del sig. \_\_\_\_\_, che acquistava l’immobile in comune indiviso, in regime di comunione dei beni con la coniuge \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, ossia dell’atto di compravendita rogato dal Notaio **Sergio Valentino**, in data **19 maggio 1980, rep./racc. 17862/1622**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **03 giugno 1980 ai nn. 10522/8228** (All. 3), attraverso il quale perveniva ai suddetti coniugi, in comune indiviso, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai sigg. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell’immobile oggetto di procedura. Si precisa che, in seguito al decesso della sig.ra \_\_\_\_\_, avvenuto in data \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, la quota di ½ del bene oggetto di pignoramento cadeva in successione, tuttavia tale successione non veniva aperta e trascritta dai chiamati all’eredità, nella fattispecie (coniuge), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlia), \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlio) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (figlia), né tantomeno accettata, per cui, in seguito alle azioni legali promosse dal creditore precedente, ex. art. 481 c.c., come su esposto, decorsi i termini fissati per l’accettazione dell’eredità, veniva trascritta accettazione tacita di eredità sul bene oggetto di procedura, ex. art. 702 bis c.p.c., in capo soltanto al coniuge \_\_\_\_\_ e alla figlia \_\_\_\_\_, entrambi per la quota di ¼, in quanto gli stessi venivano dichiarati nel possesso del bene

ereditato, perché risiedenti nello stesso sin dall'apertura della successione (ossia dal \_\_\_\_\_).

**In merito al quesito 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario dei beni sia una persona giuridica."

Si rileva che agli atti della procedura non risultano depositati dal creditore procedente gli Estratti per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio, dei debitori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, recuperati dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Napoli - Servizi Anagrafe e Stato Civile. Dagli stessi si evince che il predetto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l' \_\_\_\_\_, contraeva matrimonio in \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, con la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e, che i suddetti coniugi sceglievano il regime della comunione dei beni. Ne conseguì gli stessi, acquistavano in data **19 maggio 1980**, la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura, in regime di comunione dei beni, come correttamente riportato nell'atto di provenienza (All. 3). Successivamente, per la completezza delle indagini peritali, lo scrivente ha estratto, sia il certificato di residenza storico, che lo stato di famiglia storico dei debitori (All. 4), inoltre, ha estratto il certificato di morte della sig.ra \_\_\_\_\_, che risulta deceduta in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (All. 4).

**In merito al quesito 4)** "Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti."

Si allega copia della certificazione notarile contenuta in atti (All. 5).

- B -

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

**In merito al quesito 1)** *“Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni:”*

**INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO:** *“... unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli al Vico Cappuccinelle, 5, ad uso abitativo al piano terra, della consistenza di un vano catastale ...”*

**INDIRIZZO ATTUALE:** coincide con quello indicato in pignoramento, precisando che il fabbricato cui appartiene l’immobile in oggetto ha accesso da Vico Cappuccinelle n. 2.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:** *“... Riportato nel catasto fabbricati di detto Comune alla sezione AVV foglio 11, particella 82, sub 9, z.c. 7, cat. A/5, cl. 8, vani 1 ...”.*

**IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI:** coincidono con quelli indicati in pignoramento.

**CONFINI DA PIGNORAMENTO:** *“... confinante con detto vico, proprietà Vecchione Luigi, proprietà De Rosa Rita, salvo se altri ...”*

**CONFINI ATTUALI:** più precisamente l’immobile confina - a Nord-Ovest con Vico Cappuccinelle, a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 8), a Sud-Est con cortile

**condominiale e, a Sud-Ovest con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 10).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: piena proprietà dell'immobile in oggetto, intestato ai sigg. \_\_\_\_\_, nato a Napoli, l' \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, per la quota di 3/4 e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, per la quota di 1/4.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento, in base alla trascrizione del 28/09/2021 ai nn. 28814/20809, di accettazione tacita dell'eredità, in morte di \_\_\_\_\_, nata in Napoli, il 29/10/1960 nascente da ordinanza del Tribunale di Napoli del 18/06/2018 (Cfr. risposta ai quesiti A-1 e A-2).

Lo scrivente ha verificato, altresì, che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nel titolo di provenienza (All. 3), in catasto (All. 6), nella documentazione ipocatastale recuperata (All. 7) e in atti (All. 5).

### **Descrizione del bene**

L'immobile pignorato è costituito da un **locale deposito terraneo, con sovrastante ammezzato, sito in Napoli, al "Vico Cappuccinelle n. 5", posto al piano terra**, appartenente ad un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca preottocentesca, costruito con struttura portante in muratura di mattoni di tufo. Il fabbricato è costituito da un piano terra destinato prevalentemente a residenze e depositi, oltre a tre ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione, cui si accede da due ingressi, l'uno posto su Vico Cappuccinelle, all'altezza del civico 2 (All. 8 - foto da 1 a 9) e l'altro posto su Salita Pontecorvo al civico 26, entrambi serviti da due corpi scala privi di ascensore che, allo stato, si presenta in mediocre stato di manutenzione (All. 8 - foto da 1 a 9).

L'immobile, allo stato utilizzato come abitazione, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub.

**9; Cat. A/5; Classe. 8; Consistenza 1 vani; Sup. Cat. Totale 64 mq; Rendita € 64,56**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 6).

Esso confina: a Nord-Ovest con Vico Cappuccinelle, a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.IIa 82; Sub 8), a Sud-Est con cortile condominiale e, a Sud-Ovest con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.IIa 82; Sub 10).

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.

Attualmente, come verificato nel corso del sopralluogo effettuato, la distribuzione degli spazi interni risulta difforme da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale dell'immobile, per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad ulteriori abusi edilizi per la realizzazione di nuove bucaure, nicchie nella muratura perimetrale portante e, per la realizzazione di due balconcini, come descritto in risposta ai quesiti successivi (Cfr. risposte ai quesiti E-1-2-3).

L'immobile è dotato di doppia esposizione Nord/Ovest - Sud/Est, a Nord/Ovest con due porte-finestre su Vico Cappuccinelle, su cui affacciano il living ingresso-cucina-soggiorno al PT e la seconda camera da letto al piano ammezzato e, a Sud-Est Ovest, con due finestre e una porta-finestra su cortile condominiale, su cui affacciano la prima camera da letto, il Living ingresso-cucina-soggiorno al PT e, la terza camera da letto al piano ammezzato (All. 9 - Tav 2 e 3). L'ingresso è posto su Vico Cappuccinelle all'altezza del civico n. 5 (All. 8 - Foto da 4 a 9).

L'immobile è costituito da:

- un (1) living ingresso-cucina-soggiorno al PT (All. 8 - Foto da 10 a 15);
- un (1) servizio igienico al PT (W.C., All. 8 - Foto da 16 a 21);

tre (3) camere da letto (St. letto 1 - stanzetta al PT, All. 8 - Foto da 22 a 27; St. letto 2 p. - matrimoniale al p. ammezzato, All. 8 - Foto da 28 a 33; St. letto 3 - stanzetta al p. ammezzato, All. 8 - Foto da 40 a 45);  
un (1) ripostiglio al p. ammezzato (All. 8 - Foto 32 e 33);  
due (2) balconi al piano ammezzato (balcone 1, All. 8 - Foto da 34 a 39;  
balcone 2, All. 8 - Foto da 46 a 51).

Entrando dal portoncino d'ingresso, a doppio battente con la parte superiore vetrata, ci si trova in un unico ambiente living ingresso-cucina-soggiorno, dotato di una finestra a Sud/Est su cortile condominiale interno al fabbricato



(All. 8 - Foto da 10 a 15). Dal suddetto ambiente, dalla prima porta a sinistra dell'ingresso, si può accedere al W.C. (All. 8 - Foto da 16 a 21), dotato di unico servizio igienico, vasca da bagno e Lavabo, oltre che di un finestrino alto esposto a Nord/Ovest su Vico Cappuccinelle. Dalla seconda porta a sinistra dell'ingresso, poi, si accede alla prima camera da letto (St. letto 1 - stanzetta, All. 8 - Foto da 22 a 37), dotata di un affaccio con finestra su cortile interno condominiale.



Sempre dal living ingresso-cucina-soggiorno, da una scala posta a destra dell'ingresso, si accede alla seconda camera da letto, posta sul piano ammezzato, dotata di un affaccio con porta finestra a Nord/Ovest (St. letto 2 - matrimoniale, All. 8 - Foto da 28 a 33), su balconcino prospiciente Vico Cappuccinelle (balcone 1, All. 8 - Foto da 34 a 39). Infine dalla predetta camera

da letto, si raggiunge la terza camera da letto (St. letto 3 - stanzetta, All. 8 - Foto da 40 a 45), anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra a Sud/Est su balconcino prospiciente il cortile interno del fabbricato (All. 8 - Foto da 46 a 51).



**Tutti gli ambienti interni del piano terra, non controsoffittati, hanno altezza pari a 2,40 m, mentre il piano ammezzato, coperto da una volta a botte, ha altezza massima pari a 2,60 m (H media 2,40 m circa).**

**La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 27,00 mq (PT) e di 30,00 mq (ammezzato).**

**La superficie lorda (SL) è pari a 35,00 mq (PT) e a 35,00 (ammezzato).**

**La Superficie Commerciale totale (SC) è pari a 70,00 mq.**

Si precisa che per calcolare la superficie commerciale dell'immobile sono state escluse le superfici degli ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per le quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi perché non sanabili secondo l'attuale Normativa Urbanistico-Edilizia (Cfr. risposte ai quesiti E-1-2-3 e G-1, All. 9 - Tav. 2 e 3).



Allo stato, l'immobile appare recentemente ristrutturato e in buone condizioni di manutenzione interna ed è dotato di discrete finiture. I pavimenti dell'ingresso-cucina soggiorno e della prima camera da letto al PT sono piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 di colore beige chiaro (montati a 90°). I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono i piastrelle di gres porcellanato

formato 20x20, effetto marmo, di colore ghiaccio e salmone chiaro, impreziosite da cornici e decori (montate a 90° a tutt'altezza). I pavimenti del piano ammezzato sono in piastrelle di gres di formato 30x60 di colore grigio. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno, le invetriate esterne sono in alluminio con vetro camera prive di tapparelle, con scuri esterni tipo *napoletane* in ferro. La porta d'ingresso è in alluminio con grate esterne in ferro (All. 8 - foto 9, 10 e 11).

L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete fognaria e a quella del gas metano, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, né condominiale, ma di due condizionatori del tipo a pompa di calore con split interni e macchine esterne per riscaldamento-raffrescamento dell'aria, posti nel living ingresso-cucina-soggiorno al PT e, nella stanza da letto 3 al piano ammezzato (All. 8 - foto 15 e 45). Si precisa che il riscaldamento dell'acqua per la cucina e per i bagni avviene attraverso una caldaia a gas posta nel ripostiglio (All. 8 - foto 39). Gli impianti appaiono in buone condizioni e funzionanti, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

**In merito al quesito 2) “Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”**

L'immobile in oggetto come si evince dall'atto di provenienza (All. 3), non ha particolari pertinenze accessorie, come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 9 - Tav 2 e 3), come confermato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio di Vico Cappuccinelle n. 2, cui lo stesso appartiene, secondo la quale, altresì, allo stato l'amministrazione non è

in possesso di una copia del regolamento condominiale del fabbricato (Cfr. risposta al quesito D-2).

Si allegano il rilievo fotografico (All. 8) e gli elaborati grafici di rilievo dell'appartamento (All. 9).

**In merito al quesito 3)** *“Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell’allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”*

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

### **Identificazione progressa dei beni**

**In merito al quesito 1)** *“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.”*

Lo scrivente ha confrontato la descrizione e l’identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., costituito già citato atto di compravendita del bene, rogato dal Notaio Sergio Valentino in data 19.05.1980, che in questo caso coincide anche con l’atto di provenienza del bene (All. 3). Non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo*, come verificato

dalle visure ipotecarie effettuate (All. 7), in particolare secondo quanto riportato nella nota di trascrizione in atti (certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c.), non sussistono pignoramenti precedenti per tutto il periodo compreso tra il 20/02/2003 al 20/02/2023. Lo scrivente ha, altresì, acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento mappa Catasto terreni e mappa catasto Fabbricati, N.C.T. e N.C.E.U. Comune di Napoli, rispettivamente: mappa Catasto terreni Foglio 100; P.Illa 121, corrispondente alla mappa Catasto Fabbricati SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82 (All. 6) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, inoltre, ha acquisito la visura catastale storica e la relativa planimetria dell'immobile pignorato. Si precisa che l'ultima planimetria in Catasto dell'immobile risale al 30/12/1938 e, nel caso specifico, coincide con la planimetria originaria d'impianto dell'immobile, per cui non esistono planimetrie precedenti (All. 6).

**In merito al quesito 2) “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”**

Come già accennato in precedenza, la planimetria attuale dell'immobile, dalle verifiche effettuate dallo scrivente in fase di sopralluogo e, come rappresentato dagli elaborati fotografici e grafici di rilievo (All.to 9 - Tav 2 e Tav 3), non corrisponde a quella catastale (All. 6), risalente al 30/12/1938 che, come è emerso dalle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, è l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile e corrisponde alla planimetria d'impianto, per una diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta attraverso la suddivisione interna dei due grandi vani unici originari posti al piano terra e al piano ammezzato, al fine di creare le tre camere da letto attuali, il W.C. e l'ambiente living. Tuttavia si è rilevata anche la realizzazione di due balconcini esterni al piano ammezzato e l'apertura di nuove bucatore sul lato interno del fabbricato, di cui, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, non è stata rinvenuta l'esistenza di alcuna pratica o richiesta di autorizzazione per i predetti interventi, per cui, al fine di regolarizzare il bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, essendo questi ultimi interventi non consentiti dalla normativa Urbanistica attuale, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione all'Ufficio Antiabusivismo e istruzione presso lo S.U.E., di una pratica per "mancata S.C.I.A." (ex art. 37 del D.P.R. 380/01). Solo successivamente, sarà possibile effettuare una variazione planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta ai quesiti E-2, E-3)

- C -

### **Stato di possesso**

**In merito al quesito 1) "Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento."**



agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per competenza territoriale, Direzione Provinciale I di Napoli, Uff. Territoriale di Napoli I (All. 1), chiedendo di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione intestati ai debitori esecutati sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, non riscontrando l'esistenza di nessun contratto di locazione regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento afferente l'immobile in oggetto, di cui alla risposta ricevuta (All. 1).

**In merito al quesito 3)** *“Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”*

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile, essendo allo stato adibito ed utilizzato come abitazione, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione), con riferimento al II sem. 2022, appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 10), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **5,5 €/mqx mese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell'immobile otteniamo: Sup. netta utile (PT e P ammezzato) = 57,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie balcone 1 = 1,10 mq;

A2 = superficie balcone 2 = 0,50 mq;

x = 0,30 (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali);

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{57,00 + [0,30 \times 1,10] + [0,30 \times 0,50]\} = 58,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, ed apportando gli opportuni arrotondamenti, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 5,5 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq} = \text{€ } 300,00 \text{ (trecento/00).}$$

- D -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**In merito al quesito 1)** *“Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi*

resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista."

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3, 5; 6 e 7), né vincoli, diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 11).

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12), inoltre, come riportato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Vico Cappuccinelle n. 2, avv. \_\_\_\_\_, non sussistono sullo stesso particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali (All. 13). Non sono stati rilevati, altresì, sul bene pignorato vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c., risultano, allo stato, pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 7):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 32930/11358 del 25 luglio 2007**, per la complessiva somma di € 90.000,00 (novantamila/00), a garanzia di un mutuo fondiario, concesso con atto notarile pubblico del notaio Orsi Raffaele, del 19.07.2007, rep./racc. 88157/50126, di originarie € 50.000,00 (cinquantamila/00), della durata di 20 anni a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro i sigg. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l'\_\_\_\_\_ (proprietario dell'immobile pignorato per la quota di  $\frac{3}{4}$ ), quali debitori ipotecari, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 5054/3709 del 20 febbraio 2023**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale della Corte di Appello di Napoli in data 21/01/2023, rep. 1265/2023 a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro i sigg. \_\_\_\_\_ (titolare della quota di proprietà di  $\frac{3}{4}$ ), come su identificato e \_\_\_\_\_ (titolare della quota di proprietà di  $\frac{1}{4}$ ), gravante sull'immobile in oggetto per l'intera piena proprietà.

Gli oneri per la cancellazione delle suddette iscrizioni ex. art. 586 c.p.c., sono pari a € **544,00** (0,5% dell'ipoteca = € 450,00 + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, più € **294,00** (€ 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria) per la cancellazione del pignoramento, per un totale di € **838,00** (ottocentotrentotto/00).

**In merito al quesito 2)** “Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l’amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all’utilizzo degli immobili pignorati.”

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e alla relativa risposta dell'amministratore del Condominio di Vico Cappuccinelle n. 2, avv. \_\_\_\_\_, con relativa documentazione condominiale allegata (All. 13), si evince che:

- *La quota condominiale ordinaria annua relativa all'immobile in oggetto, con riferimento all'ultimo Bilancio Preventivo approvato (2023) è pari a € 159,88;*
- *Allo stato vi sono spese straordinarie già deliberate e NON SCADUTE a carico dei sig.ri \_\_\_\_\_ per € 52,60 per la seconda rata del computo metrico dei lavori necessari alle facciate dello stabile e alle coperture (lastrici, terrazzi e tetti) di prossima ed imminente approvazione, come da Ripartizione del Computo e da Relazione (all. 13) per un costo totale stimabile di almeno € 170.000,00, oltre oneri;*
- *Allo stato i sig.ri \_\_\_\_\_ hanno un debito nei confronti del Condominio per quote condominiali scadute di € 3.392,39, come da Atti di precetto regolarmente notificati a seguito di Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Giudice di Pace di Napoli n. 3558/23, che parimenti si allega (all. 13);*
- *Oltre al giudizio di cui al n. 3 contro i sig.ri \_\_\_\_\_, allo stato contro il Condominio vi è una Sentenza del Tribunale di Napoli 2778/2017 con pedissequo atto di precetto per il residuo non pagato da alcuni condomini morosi (all. 13) che ha visto la soccombenza del Condominio e della sig.ra \_\_\_\_\_ in solido contro il sig. \_\_\_\_\_; poiché la \_\_\_\_\_ ha pagato l'intera somma, quest'ultima ha precettato il Condominio per la somma residua non pagata di € 6.578,00: allo stato il Condominio non ha pagato tale somma precettata, ma ha inviato al legale dell'attrice l'elenco dei condomini che non hanno pagato la loro quota;*
- *I mm. della proprietà \_\_\_\_\_ sono **TAB. A 37,44; TAB B 0 (zero)**;*
- *Non sono a conoscenza se sulla proprietà \_\_\_\_\_ gravano servitù o vincoli condominiali: in tale proprietà il sottoscritto non è mai entrato e tantomeno i sig.ri \_\_\_\_\_, nonostante a ciò richiesti, mi hanno mai fornito il loro atto di proprietà;*

- I millesimi di proprietà dell'immobile in oggetto sono pari a **6,136 mm (Tab generale)** di cui al rendiconto allegato (all. 13);
- La proprietà \_\_\_\_\_ è posta all'esterno del fabbricato e non gode di alcun posto auto all'interno dello stabile; anzi per la precisione non ha nemmeno la cassetta postale;
- Non sono in possesso di una copia del Regolamento condominiale e preciso che il Condominio non è dotato di tabelle con calcoli e quant'altro, ma utilizza delle tabelle de facto in uso da molti anni.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**In merito al quesito 1)** “Accerti, anche ai fini dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”

### **Inquadramento Urbanistico**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona A - insediamenti d'interesse storico” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-Centro Storico, Zona Orientale, Zona Nord-Occidentale”, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della

Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 14). Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 14 IV) del Centro Storico, quale "Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte (All. 14). Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre, nello specifico, le Unità Edilizia di Base Preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte sono disciplinate dagli artt. 64, 65, 66, 67 e 68 delle N. T. A. (All. 14). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico**. Si precisa, altresì, come detto che il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, come da certificazione allegata (All. 12), inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, art. 157, Parte Terza - Beni Paesaggistici (All. 12), tuttavia, rientra nel perimetro delle zone di interesse archeologico, di cui all'art. 58 delle N.T.A della suddetta Variante al P.R.G. della città di Napoli (All. 14). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo commerciale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

L'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva a livello nazionale l'obbligatorietà della licenza di costruzione per chiunque intendeva *"eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o*

*modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed, ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano*"; in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *"nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco .. la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti"*.

Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto degli artt. 64, 65, 66, 67 e 68 i quali, essendo riferiti alle "Unità Edilizie di Base pre-ottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte" (All. 14), acclarano ampiamente che l'appartamento *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca pre-ottocentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto, ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima; l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità, come confermato dalle ricerche effettuate

presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli (All. 15)

**In merito al quesito 2)** “In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, lo scrivente, come in precedenza accennato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale recuperata (coincidente con quella storica d'impianto

perché risalente al 30.12.1938), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dal S.U.E. (All. 16); effettuata suddividendo con nuove tramezzature gli originari due vani unici posti al piano terra e al piano ammezzato; inoltre, lo scrivente, rispetto alla planimetria catastale originaria, ha rilevato la realizzazione di due balconi al piano ammezzato, di cui non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione che, dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici (Sportello Unico per l'Edilizia, All.ti 15 e 16 e Ufficio Condono Edilizio, All. 17), oltre al riscontro con la tipologia costruttiva del fabbricato, risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio. In conseguenza della realizzazione del balcone a Nord-Ovest su Vico Cappuccinelle, è stata modificata anche l'originaria apertura, da finestra in porta-finestra, mentre in corrispondenza del balcone a Sud-Est sul cortile condominiale, è stata aperta una nuova bucatra nella muratura perimetrale, così come al piano terra sulla stessa parete al fine di realizzare due nuove finestre per la camera da letto e per la cucina al piano terra. Si rileva, altresì, che per i suddetti interventi non sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 18).

Mentre le opere interne, come la diversa distribuzione degli spazi, sono sicuramente sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la realizzazione dei balconi e per l'apertura delle nuove finestre che, pur non costituendo un aumento della volumetria abitabile dell'immobile, costituiscono, una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli), sicuramente non consentito per un fabbricato appartenente al Centro Storico della città (artt. 26, 63 e 69, N.T.A. del vigente P.R.G.), pur se in zona non sottoposta a tutela paesaggistica (All.ti 12 e 14). Per quanto riguarda il vano ammezzato, invece, essendo riportato nella planimetria del

1939 ed appartenente ad un fabbricato pre-ottocentesco, può essere considerato originario, di conseguenza si considera regolare la volumetria dell'immobile sia al piano terra che al piano ammezzato, tuttavia, considerato che le altezze massime interne dei vani sono pari se non inferiori ai 2,40m (PT h. 2,40m; P ammezzato h. media 2,40m), quindi non rispettano l'altezza minima abitabile per vani ad uso abitativo, fissata in 2,70m, come prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (art. 15), dal D.M. 5 luglio 1975 n. e dalla Legge 457/78 (art. 43, comma 1, lettera b), l'immobile non ha i requisiti minimi igienico sanitari di abitabilità, per cui, si precisa che, anche se la Legge 457/78 prevede una deroga alla suddetta norma per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 43, comma 6), anche ai fini della valutazione del valore di mercato del bene, l'immobile sarà considerato un locale deposito (cfr. risposta al quesito G-1). In ogni caso si precisa che i suddetti abusi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare, tuttavia, pur ritenendo i suddetti abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati *abusii parziali*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di*

*valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....". Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito G-1).*

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei balconi e la ricostruzione delle originarie bucaure.

Si rileva, infine, che secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, art. 14 comma 4, non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dei locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad uso improprio. Dunque nel caso specifico non sarà necessario effettuare cambio di destinazione d'uso con la pratica edilizia, ma dichiararlo soltanto al Catasto una volta effettuata la variazione catastale della planimetria.

**In merito al quesito 3) “Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a circa € 374,00, più le spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, il deposito delle eventuali autorizzazioni in sanatoria al Genio Civile, per gli interventi effettuati sulla muratura portante, le comunicazioni all'Antiabusivismo per l'eliminazione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi e, l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € **5.000,00** (cinquemila/00). A tali costi, vanno

poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (Tariffario 2022 - All. 19). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 2.192,35, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **5.000,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **10.000,00** (diecimila/00).

Lo scrivente precisa, al fine di non gravare di ulteriori spese la procedura, di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, poiché secondo l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l'obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

**In merito al quesito 4)** “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod e integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

- F -

### **Formazione dei lotti**

**In merito al quesito 1)** “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”

Lo scrivente precisa che l'immobile in oggetto, allo stato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, perché costituito da un locale deposito, non comodamente divisibile, non regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio (Cfr. risposta ai quesiti E-2 e E-3).

**In merito al quesito 2)** *“Dica, qualora gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame, essendo l'immobile pignorato per la piena proprietà, a carico dei debitori sigg., \_\_\_\_\_, titolare della quota di  $\frac{3}{4}$  e \_\_\_\_\_, titolare della quota di  $\frac{1}{4}$ , così come in precedenza identificati.

- G -

### Valore del bene e costi

**In merito al quesito 1)** *“Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima: nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L'immobile pignorato, costituito da un locale terraneo uso deposito, con soprastante ammezzato, come detto, sito in Napoli, al Vico Cappuccinelle a Pontecorvo n. 5, attualmente adibito ad abitazione, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città e fa parte di un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca preottocentesca, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Corte*, composto da un piano terra e da ulteriori quattro piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 2 di Vico Cappuccinelle, ed è servito da un unico corpo scala, privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione; nel contesto del Comune di Napoli (comune di appartenenza) è ubicato in posizione centrale, appartenente al quartiere Avvocata, amministrato dalla II Municipalità (Avvocata, Montecalvario, Mercato Pendino).

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati

consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), nonché della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 10). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA, Mille Case S.r.l., via S. Maria della Libera n. 40, 80127 Napoli; Affiliato CASAGENCY IMMOBILIARE, Frazionamenti Stabili Srl, via F. Cilea n. 248, 80127 Napoli; Affiliato TECNORETE, Studio Arenella by Bolina GDS6 Srl, via F. Cilea n. 311, 80127 Napoli; Affiliato FRIMM IMMOBILIARE, FRIMM STUDIO VOMERO S.a.s., via F. Cilea n. 269, 80127 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (magazzini in normale stato conservativo), rientra in un intervallo compreso tra 540 €/mq e 1100 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **800 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. l'appartamento in questione: appartiene ad un fabbricato di antichissima costruzione (ante 1935); al contrario

l'immobile versa in ottime condizioni di manutenzione ed appare recentemente ristrutturato e, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione regolari registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (ottime condizioni) = 1,20
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 800 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 1,20 \times 1,00 = \mathbf{900,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove:  $S_l$  è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile, sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_U = \text{Sup. Netta Utile totale} = 57,00 \text{ mq}$$

$A_1$ ,  $A_2$  e  $A_3$  etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

$x$ ,  $y$  e  $z$  sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$S_l = 70,00 \text{ mq} \text{ (35 mq PT + 35 mq P ammezzato)}$$

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{70,00 + [0]\} = 70,00 \text{ mq}$$

Si precisa che per calcolare la superficie commerciale dell'immobile, non è stato tenuto conto delle superfici di cui alle volumetrie abusive rilevate, per le quali è stata prevista la completa rimozione con ripristino dello stato dei luoghi (Cfr risposta ai quesiti E-1-2-3).

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando gli opportuni arrotondamenti, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 900,00 \text{ €/mq} \times 70,00 \text{ mq} = \text{€ } 64.000,00 \text{ (sessantaquattromila/00)}.$$

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile recentemente ristrutturato e dotato di discrete finiture, è stato applicato un coefficiente qualitativo pari a 1,20 (aumento del 20%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Sono stati considerati per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene € 10.000,00 (diecimila/00 - Cfr. risposta al quesito E-3). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00), infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni anteriori alla perizia che, secondo quanto riportato dall'amministratore p. t. del condominio del fabbricato di Vico Cappuccinelle a Pontecorvo n. 2, ammontano ad € 3.392,39 (cfr. risposta al quesito D-2 - All. 13). Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di:

$$V_m = 64.000,00 - 10.000,00 - 3.392,39 = \text{€ } 50.000,00 \text{ (cinquantamila/00 euro)}.$$

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ AVV; Foglio 11; P.lla 82; Sub. 9; Cat. A/5; Classe. 8; Consistenza 1 vano; Sup. Cat. Totale 64 mq; Rendita € 64,56.
<b>Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU</b>	<b>mq 27,00 (PT) + mq 30,00 (P amm.)</b>
<b>Sup. lorda totale - SI</b>	<b>mq 35,00 (PT) + mq 35,00 (P amm.)</b>
<b>Sup. commerciabile totale - SC</b>	<b>mq 70,00</b>
<b>Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq</b>	<b>800,00</b>
<b>Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq</b>	<b>900,00</b>
<b>Valore di mercato complessivo dell'immobile</b>	<b>€ 64.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>Coeff. di differenziazione = 0,95</b> Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (vetustà del fabbricato-stato delle parti comuni)
<b>Totale oneri e costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	<b>Coeff. = 1,20</b> Immobile in ottime condizioni di manutenzione
<b>Stato di possesso</b>	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza contratti locazione/immobile libero
<b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili</b>	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza vincoli giuridici non eliminabili
<b>Oneri Condominiali insoluti</b>	<b>€ 3.392,39</b>
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta</b>	
<b>€ 50.000,00</b>	

**In merito al quesito 2)** “Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell’area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l’importo delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d’uso dell’edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

**In merito al quesito 3)** “Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell’intero anche ai fini dell’eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

### SCHEDA SINTETICA

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà, dell’immobile sito in Napoli, al “Vico Cappuccinelle a Pontecorvo n. 5”, costituito da: **Locale deposito terraneo, con soprastante ammezzato**, allo stato adibito ad abitazione, composto da: un (1) living ingresso-cucina-soggiorno al PT; un (1) servizio igienico al PT; tre (3) camere da letto; un (1) ripostiglio al p. ammezzato; due (2) balconi al piano ammezzato. Il tutto confina: a Nord-Ovest con Vico Cappuccinelle, a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 8), a Sud-Est con cortile condominiale e, a Sud-Ovest con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 10), ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti identificativi: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub. 9; Cat. A/5; Classe. 8; Consistenza 1 vani; Sup. Cat. Totale 64 mq; Rendita € 64,56.

La costruzione del fabbricato, è legittima, poiché antecedente al 1935, tuttavia l’immobile non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per la realizzazione di due balconcini, oltre all’apertura di nuove

bucature esterne e diversa distribuzione degli spazi interni, di cui non è stato possibile risalire ad alcun titolo autorizzativo. Si precisa che per gli interventi non conformi alla normativa attuale e pregressa, allo stato non sanabili, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi previa richiesta di Accertamento di Conformità (ex. art. 37 del D.P.R. 380/01, interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A.), previa comunicazione all'Antiabusivismo e richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile, per le opere realizzate sulla muratura portante, con la quale potrebbero essere sanati gli interventi effettuati sulla volumetria legittima compatibili con la vigente normativa Urbanistico-Edilizia (Cfr. risposta ai quesiti E-1 e E-2), i cui costi (oneri amministrativi e tecnici) sono stati detratti al valore di mercato stimato.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 50.000,00 (cinquantamila/00 euro).**

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la

presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 05 settembre 2023

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

