

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Tribunale di Napoli**  
**V SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **PROCEDURA ESECUTIVA:**

n° R.G.E. 18/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

Dott.ssa Maria Luisa Buono

**CREDITORE PROCEDENTE:**

SIENA NPL 2018 s.r.l.

**DEBITORI ESECUTATI:**  
NOME ESECUTATA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COGNOME E NOME ESECUTATO – COGNOME E

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORI INTERVENUTI:**

TTI Italia s.r.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Indice

1.0 Premesse	pag. 4
2.0 Mandato conferito all'esperto	pag. 5
2.A Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. – Passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento	pag. 6
2.B Identificazione dei beni pignorati (dati catastali e confini) – Conformità della documentazione catastale	pag. 18
2.C Descrizione dei beni pignorati – Pertinenze condominiali – Formazione dei lotti di vendita	pag. 29
2.D Legittimità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Possibilità di sanare gli abusi riscontrati e relativa stima dei costi	pag. 43
2.E Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati	pag. 52
2.F Insistenza dei beni pignorati su suolo demaniale - Censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati	pag. 56
2.G Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato	pag. 56
2.H Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie – Spese condominiali straordinarie già deliberate – Quote condominiali insolute	pag. 61
2.I Valore attuale dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag. 63
2.J Valutazioni e considerazioni connesse al pignoramento pro quota	pag. 72
2.K Regime patrimoniale dei <i>debitori eseguiti</i>	pag. 74
2.L Esistenza di precedenti pignoramenti	pag. 75
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 76

## Appendici

- A. *Verbali* dei sopralluoghi effettuati in data 14 aprile 2023 e 27 giugno 2023

## Allegati

- Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 18/2023 pendente innanzi alla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli
- Certificazione Notarile "integrativa" depositata agli atti della procedura esecutiva
- Titoli di provenienza ultraventennale menzionati da Notaio Relatore

4. Atti di acquisto a favore dei *debitori eseguiti*
5. Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio con annotazioni marginali intestato ai *debitori eseguiti*
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 48
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 48
8. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3
9. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3
10. Planimetria aggiornata dell'immobile censito in N.C.E.U. di Napoli come: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3
11. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4
12. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4
13. Planimetria aggiornata dell'immobile censito in N.C.E.U. di Napoli come: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4
14. Documentazione catastale relativa all'area di sedime degli immobili pignorati (estratti di mappa e visure censuarie storiche del Catasto Terreni)
15. Rilievi fotografici
16. Note recapitate dagli Amministratori dei Condominii di cui fanno parte i diversi immobili pignorati
17. Pratica edilizia ritrovata per l'immobile pignorato sito in Via Duomo n° 228 (LOTTO DI VENDITA N° 1)
18. Attestato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
19. Attestati rilasciati dall'Ufficio Condono e dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
20. Risultato delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili agli immobili pignorati
21. Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio
22. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
23. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

## **1.0 PREMESSE**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Buono, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici<sup>1</sup> e nell'ispezione degli immobili staggiti.

I cespiti pignorati sono stati visionati in data 14 aprile 2023 e 27 giugno 2023.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il primo sopralluogo ha riguardato uno dei immobili siti in Vico Cinquesanti e si è svolto alla presenza dell'Avv. Francesca Di Gennaro (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e del sig. Nome comproprietario non esecutato (comproprietario non *esecutato*), quest'ultimo ritualmente identificato in quella sede.

Il secondo sopralluogo ha riguardato altro immobile sito in Vico Cinquesanti ed il cespite ubicato in Via Duomo e si è svolto alla presenza dell'Avv. Francesca Di Gennaro (*custode*) e del sig. COGNOME E NOME ESECUTATO (*debitore esecutato*), quest'ultimo ritualmente identificato in quella sede.

Nel corso degli accessi, per ognuno degli immobili d'interesse, si è proceduto a verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata al catasto, riscontrare lo stato di conservazione e di manutenzione, accertare il reale stato di occupazione, appurare la presenza di pertinenze ad uso comune, effettuare i rilievi fotografici del caso.

Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documenti riportati in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 22 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

≈≈≈

<sup>1</sup> Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civili del settore B.C.A. della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli.

## **2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO**

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che la procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 18/2023, promossa da "SIENA NPL 2018 s.r.l." in danno di COGNOME E NOME ESECUTATO (nato a Napoli il 24 marzo 1965) e di COGNOME E NOME ESECUTATA (nata a Napoli il 20 febbraio 1969) scaturisce da atto di pignoramento rep. n° 25745 del 20 dicembre 2022.

La consistenza immobiliare risultante dal suddetto atto di pignoramento è la seguente:

1. Immobile di piena proprietà dei signori COGNOME E NOME ESECUTATO (per la quota di 1/2) e COGNOME E NOME ESECUTATA (per la quota di 1/2) sito nel Comune di Napoli alla Via Duomo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 42, categoria C/1.
2. Quota 1/3 di proprietà del signor COGNOME E NOME ESECUTATO di immobile sito nel Comune di Napoli al Vico Cinqesanti, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3, categoria C/1
3. Quota 1/3 di proprietà del signor COGNOME E NOME ESECUTATO di immobile sito nel Comune di Napoli al Vico Cinqesanti, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4, categoria C/1

Per tutti gli immobili non è specificato il numero civico.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze delle suddette consistenze immobiliari.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 17 gennaio 2023 ai nn. 1370/1086.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione (già depositata agli atti della procedura).

I dati riportati nella nota di trascrizione (indirizzi incompleti di numero civico, tipologia immobili, estremi catastali e quote singole di proprietà sottoposte a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo.

≈≈≈

## **2.A Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. – Passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

Agli atti della procedura risultano depositate due Certificazioni Notarili, entrambe a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datate 23 febbraio 2023 e 3 maggio 2023, attestanti le risultanze delle visure dei registri immobiliari.

Nel prosieguo si farà riferimento alla Certificazione Notarile più recente, predisposta all'esito del provvedimento reso dal G.E. in data 24 marzo 2023, riportata per comodità di consultazione anche in allegato 2 alla presente relazione.

Procedendo con ordine si evidenzia quanto segue:

### **➤ N° 1 IMMOBILE PIGNORATO SITO IN VIA DUOMO**

Il periodo ispezionato dal Notaio relatore **NON** si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

**Il più antico titolo di provenienza menzionato dal Notaio Relatore NON E' UN ATTO INTER VIVOS, MA LA SUCCESSIONE MORTIS CAUSA** di tale Cognome dante causa Nome dante causa, denunciata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 18 febbraio 1985 (n° 25; vol. 338), trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17 luglio 1985 ai nn. 13910/10281.

La formalità è stata appositamente reperita dall'*esperto* ed è riportata nella sezione dedicata dell'allegato 3 alla presente relazione.

Nella stessa è menzionato un <locale terraneo uso deposito in Napoli alla Via Duomo 278 – censito nel N.C.E.U. alla partita 7683 cat. C/2 r.c. 3213>.

Il numero civico è diverso da quello attuale e, probabilmente, scaturisce da refuso (278 invece di 228).

Nella visura censuaria storica della consistenza catastale pignorata “sez. PEN foglio 1, particella 120, subalterno 42” si rinvengono – tra le più remote annotazioni – il numero di partita e la rendita catastale risultanti dalla predetta formalità.

La più antica categoria catastale annotata nel suddetto certificato censuario è “C/2” (magazzini e locali di deposito) e rimanda effettivamente ad un <deposito> com'è scritto nella formalità.

Alla data della denuncia di successione l'immobile era individuato al Catasto Fabbricati di Napoli con il subalterno 12 (diverso dal “sub 42” pignorato).

Nel rimettere ogni altra decisione sul punto al G.E., si precisa che i passaggi di proprietà indicati dal Notaio Relatore a far data dalla suddetta successione sono esatti.

Gli estremi catastali menzionati nella Certificazione Notarile integrativa – sezione urbana PEN foglio 1, particella 120, subalterno 42 – coincidono con quelli risultanti dall’atto di pignoramento, ma i passaggi di proprietà correttamente ricostruiti dal Notaio alludono ad altro subalterno, poiché in passato l’immobile era identificato dal “sub 12”.

A quanto è dato capire, il Notaio si è uniformato alla richiesta formulata dal G.E., mentre forse sarebbe stato opportuno mantenere ciò che era stato già fatto nella Certificazione originaria datata 23 febbraio 2023 e spiegare meglio le vicissitudini catastali.

Per come stano oggi le cose, cioè all’esito della Certificazione Notarile integrativa, la continuità delle trascrizioni non può ritenersi rispettata “alla lettera”, poiché le formalità degli atti traslativi menzionati dal Notaio Relatore alludono a tutt’altro subalterno (“sub 12” e non “sub 42”).

La Certificazione Notarile integrativa, ma invero anche quella originaria, appaiono incomplete dal punto di vista catastale anche per il seguente motivo.

Il Notaio Relatore **NON RIFERISCE** che in data 25 ottobre 2021 – **anteriore al pignoramento** – il “subalterno 42” menzionato nel titolo esecutivo è stato catastalmente soppresso originando il “subalterno 48”, a seguito di variazione catastale avente causale “VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D’USO DA NEGOZIO A DEPOSITO” (pratica NA0224434).

Gli odierni identificativi catastali della consistenza “fisica” pignorata, già tali allorquando sono state redatte entrambe le Certificazioni Notarili depositate agli atti della procedura, sono pertanto i seguenti: sez. PEN, foglio 1 particella 120, subalterno 48.

Non è dato capire se il Notaio Relatore abbia esteso le indagini al suddetto “nuovo e più recente” subalterno.

➤ **N° 2 IMMOBILI PIGNORATI SITI IN VICO CINQUESANTI**

Il periodo ispezionato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

I passaggi di proprietà indicati dal Notaio relatore nel ventennio anteriore al pignoramento sono esatti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Il titolo di provenienza ultraventennale è l'atto di compravendita per Notaio Francesco Salvo di Napoli rep. n° 40373 del 10 aprile 1990, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20 aprile 1990 ai nn. 8783/5866.

Il documento è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 3 alla presente relazione.

I luoghi descritti nell'atto corrispondono a quelli visionati (l'odierna numerazione civica è diversa, ma invero quest'ultima è euristicamente indicata sul posto).

Gli estremi catastali indicati nell'atto mancano del dato relativo alla "sezione urbana", ma – per l'uno e l'altro cespite – i restanti dati ("foglio", "particella" e subalterno") coincidono con quelli attuali e con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato di matrimonio attestante il regime patrimoniale dei *debitori eseguiti* al momento dell'acquisto delle quote immobiliari d'interesse, le visure censuarie dei cespiti *staggiti* e le relative *planimetrie catastali*.

I documenti in parola sono stati appositamente reperiti dall'*esperto* e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

≈≈≈



In conformità a quanto richiesto, e nel ribadire che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 17 gennaio 2023, si riepilogano i risultati delle ulteriori ed approfondite indagini eseguite dall'esperto presso i competenti uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli e le vicende traslative nel ventennio anteriore.

➤ **N° 1 IMMOBILE PIGNORATO SITO IN VIA DUOMO**

- Sentenza della 5<sup>a</sup> Sezione Civile del Tribunale di Napoli del 28 giugno 1929, trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 10 agosto 1929 ai nn. 20357/12261

Tale Cognome dante causa zzzzzzzzzzzzzzzzzzzzz si è aggiudicato il seguente immobile <lotto 7°: quarto terraneo nel cortile di Via Duomo n° 228, facente parte del palazzo a detta via n° 228, confinante, il palazzo, con detta via, vico Panettieri e beni Tramontano, Vinque e Opera Pia Persico; il detto terraneo è riportato in catasto sezione Pendino, con altri lotti, in testa a Corvo Alberto alla partita 7291 fra l'imponibile di £ 6946,90> (testuale).

I luoghi rimandano a quelli d'interesse (stesso numero civico attuale; stessa dislocazione in cortile di palazzo com'è attualmente).

Dalle notizie fornite dall'amministratore del Condominio, e dalle più antiche planimetrie catastali degli altri terranei aventi accesso dal medesimo cortile interno al palazzo (appositamente reperite), si capisce che l'immobile d'interesse era – ed è – il terraneo n° 4.

Non è possibile fare riscontri di tipo catastale (il Catasto Edilizio Urbano, giova ricordarlo, è stato istituito nel 1939).

**Tale è, ad opinione dell'esperto, il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos*.**

**Nella figura 1 a pagina seguente è riportata la formalità reperita.**




  
 Nota di trascrizione  
 a favore di  
 [redacted]  
 contro  
 [redacted]

della sentenza 28 giugno 1929 della 5<sup>a</sup> Sezione Civile del Tribunale di Napoli, per la quale per l'unità fu aggiudicata il seguente immobile:

Lotti n.º: Quarto terrazzo nell'ortile di via Tommaso 228, facente parte del palazzo in Napoli detta via n.º 228, confinante, a piazza, con detta via, via Panattieri e via Tramontano, Cinque ed Opera Pia del Gesù. Il detto terrazzo è riportato in catasto sezione Rendita, con altri lotti, in tutta e come allegato alla partita n.º 1 per l'immobile di L. 6745/90.

NAPOLI 9 Ago 1929 Anno VII  
 P. Canicciari  
 Di Loreto



10.5.29  
 205/9  
 12261  
 Mto 1.20  
 2.00  
 2.20  
 94.337  
 163/148  
 939.86  
 163/148  
 939.87  
 163/148  
 163/148

Figura 1: Trascrizione sentenza di aggiudicazione 28 giugno 1929 della 5<sup>a</sup> Sez. Civile del Tribunale di Napoli



**Tale è il titolo ultraventennale citato dal Notaio Relatore.**

**Nelle Certificazioni Notarili depositate agli atti (integrativa ed originaria) non si rinvencono considerazioni sull'identificazione catastale dell'epoca.**

In data 21 febbraio 2023, ai nn. 5206/3801, è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede Cognome dante causa zzzzzzzz in virtù dell'atto di vendita dell'8 maggio 2000 rep. n° 30336 per Notaio Spagnuolo Ferdinando di cui si dirà appresso.

Nella formalità, appositamente reperita dall'esperto, è annotato un immobile sito in Napoli alla Via Duomo n. 228, censito al Catasto fabbricati di Napoli come "sezione urbana PEN foglio 1 particella 120 subalterno 12".

In data 21 febbraio 2023, ai nn. 5207/3802, è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi Nome e cognome, Cognome dante causa zzzzzz, Cognome dante causazzzzzzzz zzzzzz, Cognome dante causa zzzzzz, Cognome dante causa zzzzzzzzzz, e Cognome dante causa Giuseppe in virtù dell'atto di vendita del 24 maggio 2004 rep. n° 39714 per Notaio Raffaella Caiazza di cui si dirà appresso.

Nella formalità, appositamente reperita dall'esperto, è annotato un immobile sito in Napoli alla Via Duomo n. 228, censito al Catasto fabbricati di Napoli come "sezione urbana PEN foglio 1 particella 120 subalterno 12".

• ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Fernando Spagnuolo di Castellammare di Stabia dell'8 maggio 2000, rep. n° 30336, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15/5/2000 ai nn. 10264/6584.

A mezzo di tale atto Cognome dante causa zzzzzzzzzz ha venduto a Cognome dante causa zzzzzz (entrambi su generalizzati) la quota di 1/7 di nuda proprietà dell'immobile sito in Napoli alla Via Duomo n. 228 censito come "seziozne urbana PEN, foglio 1, particella 120, sub 12, categoria C2".

Trattasi dell'immobile corrispondente al cespite d'interesse.

La vendita allude alle volontà testamentarie del succitato Cognome dante causa Nome dante causa, che aveva lasciato ai 7 figli la nuda proprietà, e non alle quote previste per legge risultanti dalla denuncia di successione del predetto (1/7 di 2/3).

**Come da preciso mandato conferito, l'esperto ha verificato che alla data della suddetta compravendita la su generalizzata Cognome dante causa Linda era coniugata in regime di comunione legale con tale Nome e cognome.**



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



La circostanza è stata appurata acquisendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali presso il competente ufficio di Castellammare di Stabia (ove nell'anno 1972 è stato contratto il matrimonio).

**Nelle Certificazioni Notarili depositate agli atti (originaria ed integrativa) è scritto che a zzzzzzzz è pervenuta <la quota di 1/7 di nuda proprietà bene personale>.**

**L'esperto non è in grado di capire cosa si voglia dire.**

**Allo scrivente sembra che l'acquisto della quota di 1/7 dell'intera nuda proprietà da parte di Cognome dante causa zzzzzz sia avvenuto in regime di comunione legale e che, pertanto, a far data dalla suddetta compravendita le ispezioni ipotecarie dovessero essere estese anche al coniuge Nome e cognome, nient'affatto menzionato nelle suddette Certificazioni.**

**Nella Certificazione Notarile integrativa è citato erroneamente il "sub 42", che invero si originerà negli anni a venire dal "sub 12" oggetto della suddetta compravendita.**

**Nella primordiale Certificazione Notarile è invece correttamente menzionato il "sub 12".**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Raffaella Caiazzo di Napoli del 24 maggio 2004, rep. n° 39714, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 10/6/2004 ai nn. 16279/10142.**

A mezzo di tale atto i su generalizzati Nome e cognome, Cognome dante causa  
Cognome dante causa, Cognome dante causa, Cognome dante causa  
, e Cognome dante causa hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e  
solidalmente per l'intero, ai signori COGNOME E NOME ESECUTATO (debitore esecutato) e  
COGNOME E NOME ESECUTATA (debitore esecutato), un immobile facente parte del  
fabbricato sito in Napoli alla Via Duomo n. 228 e, precisamente, il <locale terraneo ad uso  
deposito, con accesso dal portone civico 228, sviluppatosi su un piano terra ed un primo piano,  
tra di loro comunicanti a mezzo di scala interna> riportato all'epoca nel Catasto Fabbricati di  
Napoli con i seguenti estremi <Sez. Pen, Foglio 1, p.lla 120 sub 12 Ctg. C/2>.

**Nella Certificazione Notarile integrativa è citato erroneamente il "sub 42", che invero si originerà negli anni a venire dal "sub 12" oggetto della suddetta compravendita.**

**Nella primordiale Certificazione Notarile è invece correttamente menzionato il "sub 12".**

**Il suddetto atto di compravendita è il titolo di acquisto a favore dei debitori esecutati.**



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



Dall'estratto di matrimonio con annotazioni riportato in allegato 5 risulta che alla data della suddetta compravendita gli acquirenti COGNOME E NOME ESECUTATO e COGNOME E NOME ESECUTATA erano sposati e si trovavano in regime di comunione.

L'atto è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 4 alla presente relazione.

I luoghi ivi descritti corrispondono a quelli visionati.

Il subalterno catastale indicato nel titolo ("sub 12") non coincide con quello menzionato nell'atto di pignoramento ("sub 42"), poiché nell'anno 2009 – prima del pignoramento – è intervenuta una variazione catastale avente ad oggetto il cambiamento della destinazione d'uso da magazzino a negozio, con cui è stato soppresso il "sub 12" anzitempo censito in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) e si è originato il "sub 42" censito in categoria C/1 (negozi e botteghe).

E' questa la precisazione che il Notaio Relatore avrebbe dovuto fare.

Nell'anno 2021 è intervenuta un'altra variazione catastale avente oggetto il cambiamento della destinazione d'uso, stavolta da negozio a magazzino, con cui è stato soppresso il "sub 42" anzitempo censito in categoria C/1 (negozi e botteghe) e si è originato il "sub 48" censito in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), che tuttora identifica l'immobile in N.C.E.U. di Napoli.

Dalla visura catastale risulta che la variazione in oggetto è stata riportata in banca-dati (cioè è divenuta visibile a tutti) in data 26 ottobre 2021.

Il titolo esecutivo è datato dicembre 2022 ed è stato trascritto nel gennaio 2023.

Anche la suddetta variazione catastale è dunque anteriore al pignoramento.

La consistenza fisica è rimasta di fatto la stessa.

E' cambiata solo la destinazione d'uso catastale.

I dati catastali indicati nel titolo esecutivo, pur non corrispondendo a quelli che identificavano l'immobile alla data del pignoramento (e che lo identificano tuttora), hanno in precedenza individuato l'immobile d'interesse.

Nelle due Certificazioni Notarili depositate agli atti, entrambe successive al recepimento in banca-dati di tale ultima variazione catastale, non v'è alcun accenno alla vicenda.



Gli estremi catastali indicati nell'atto non riportano la "sezione urbana", ma per l'uno e per l'altro cespite i restanti dati ("foglio", "particella" e subalterno") coincidono con quelli attuali e con quelli risultanti dal titolo esecutivo e dalla relativa nota di trascrizione.

- ATTO DI DONAZIONE per Notaio Raffaella Caiazza di Napoli rep. n° 40476 del 29 dicembre 2004, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21 gennaio 2005 ai nn. 1586/972.

A mezzo di quest'atto, il su generalizzato Cognome e nome ha donato ai propri figli COGNOME E NOME ESECUTATO (debitore esecutato), Nome comproprietario non esecutato (terzo estraneo) e (terzo estraneo), la quota indivisa di 1/3 ciascuno della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Napoli con accesso dal Vico Cinquesanti n. 23:

1. <locale terraneo di un vano ed accessorio con ingresso dal civico 23/A di Vico Cinquesanti, il primo a destra di chi guarda il portone>, all'epoca censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. SLO, foglio 2, particella 146, sub 3>.
2. <locale terraneo di un vano ed accessorio con ingresso dal civico 23/B di Vico Cinquesanti, il secondo a destra di chi guarda il portone>, all'epoca censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <<sez. SLO, foglio 2, particella 146, sub 4>.

**L'esperto ritiene che il donante Cognome e nomenon potesse devolvere l'intera piena proprietà dell'immobile (come ha fatto), avendolo anzitempo acquistato in regime di comunione legale.**

**La quota oggetto della donazione poteva essere – al più – pari a 1/2 (da ripartire poi per i 3 donatari).**

Il titolo è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 4 alla presente relazione.

I luoghi descritti nell'atto corrispondono a quelli visionati.

Gli estremi catastali ivi indicati coincidono con gli odierni identificativi catastali dei due cespiti e con i dati catastali riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione).

Alla data della succitata donazione COGNOME E NOME ESECUTATO era coniugato in regime di comunione legale, ma nell'atto di donazione non si rinvenivano esplicite previsioni sul fatto che i cespiti donati dovessero confluire nella comunione legale dei *donatari*.

≈≈≈



## 2.B. Identificazione dei beni pignorati (confini e dati catastali) – Conformità della documentazione catastale

I beni pignorati sono tre distinte unità immobiliari facenti parte di due diversi fabbricati urbani siti in Napoli e precisamente:

1. Locale terraneo avente accesso da cortile interno del fabbricato distinto come civico 228 di Via Duomo.

Il diritto reale pignorato per tale immobile è la piena proprietà in capo a COGNOME E NOME ESECUTATO ed a COGNOME E NOME ESECUTATA, per la quota di 1/2 ciascuno.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, corrisponde a quello di cui sono titolari i *debitori eseguiti* (1/2 ciascuno in regime di comunione legale).

2. Locale terraneo fronte strada avente accesso dal civico 23A di Vico Cinquesanti.

Il diritto reale pignorato per tale immobile è la quota di proprietà di 1/3 in capo a COGNOME E NOME ESECUTATO.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, **NON** corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore eseguito*.

All'esito delle indagini effettuate, quest'ultimo può aver ricevuto in donazione, al più, la quota di 1/6 della piena proprietà a titolo di bene personale.

Il pignoramento colpisce, pertanto, un diritto più ampio di quello di cui è titolare il *debitore*.

3. Locale terraneo fronte strada avente accesso dal civico 23B di Vico Cinquesanti.

Il diritto reale pignorato per tale immobile è la quota di proprietà di 1/3 in capo a COGNOME E NOME ESECUTATO (a titolo di bene personale).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, **NON** corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore eseguito*.

All'esito delle indagini effettuate, quest'ultimo può aver ricevuto in donazione, al più, la quota di 1/6 della piena proprietà a titolo di bene personale.

Il pignoramento colpisce, pertanto, un diritto più ampio di quello di cui è titolare il *debitore*.



Ciò posto, si procede secondo il suddetto ordine di elenco.

➤ IMMOBILE N° 1 – VIA DUOMO N° 228

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale, assimilabile a magazzino, avente accesso da cortile interno e, precisamente, dal varco centrale di fronte uscendo nello spiazzo dall'androne d'ingresso del fabbricato distinto dal civico 228 di via Duomo.

Il locale confina:

- a nord con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 11
- a est con cortile interno da cui trae accesso
- a ovest con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 44
- a sud con altra costruzione avente accesso da Vico Panettieri

I dati catastali attuali e completi dell'immobile sono i seguenti: Catasto Fabbricati di Napoli, sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 48, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito – N.d.R.), Zona Censuaria 13, Classe 9, Consistenza 116 mq (superficie catastale totale 139 mq), Rendita 623,05 €, Indirizzo Via Duomo n. 228, piano T-1.

La documentazione catastale è completa: negli allegati 6 e 7 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

Gli odierni identificativi catastali NON coincidono con quelli riportati nell'atto di acquisto a favore dei debitori esegutati COGNOME E NOME ESECUTATO e COGNOME E NOME ESECUTATA e neppure con quelli (ancora diversi) riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Si riepilogano le vicissitudini catastali.

- La più antica identificazione catastale della consistenza fisica d'interesse – risalente all'impianto del Catasto Fabbricati del 1939 – è: “sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120 subalterno 12” (l'immobile, materialmente, esisteva già da anni).

Tali sono gli estremi riportati nell'atto di acquisto a favore dei debitori esegutati (diversi da quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione).

Non è possibile fare raffronti con il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos*, poiché quest'ultimo risale ad epoche in cui non esisteva il Catasto Fabbricati.



Nel titolo ultraventennale *mortis causa* citato dalle Certificazioni Notarili depositate agli atti (originaria ed integrativa) si rinviengono il più antico “numero di partita” e la più antica “rendita catastale” annotate nella visura censuaria riportata in allegato 6.

L’immobile anticamente identificato dal “sub 12” era censito in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Nella figura 2 a pagina seguente è riportata la planimetria datata 1939 di tale “subalterno 12” (unica esistente).

La sagoma planimetrica rimanda a quella attuale.

Nel grafico si scorge un’annotazione che induce a presumere che già esistessero due livelli speculari.

A due livelli corrisponde la più antica consistenza di superficie annotata nella visura censuaria del “subalterno 12” (pure acquisita e non riportata per brevità).



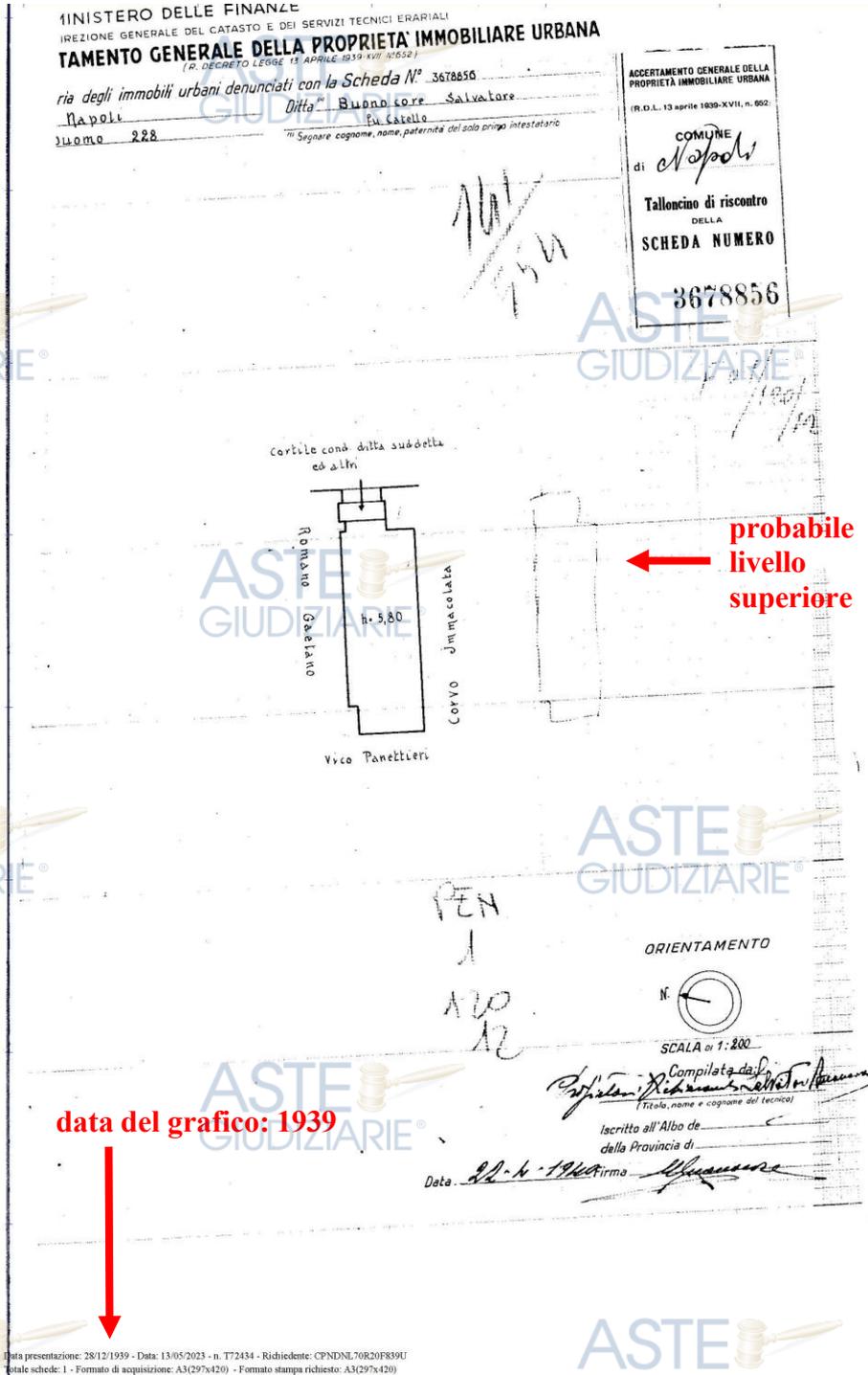


Figura 2: Pianta catastale dell'immobile censito come sez. PEN foglio 1 particella 120 subalterno 12 (fuori scala)

- In data 8 maggio 2009, **successivamente** all’acquisto da parte dei *debitori eseguiti*, con variazione catastale avente causale <variazione della destinazione C2 magazzino e deposito – C1 negozio> (pratica NA0414425), il “subalterno 12” è stato soppresso e si è originato il “subalterno 42” menzionato nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

L’immobile così nuovamente identificato è stato censito in categoria C/1 (negozi e botteghe)

Nella figura 3 a pagina seguente è riportata la planimetria datata 8 maggio 2009 di tale “subalterno 42” (unica esistente).

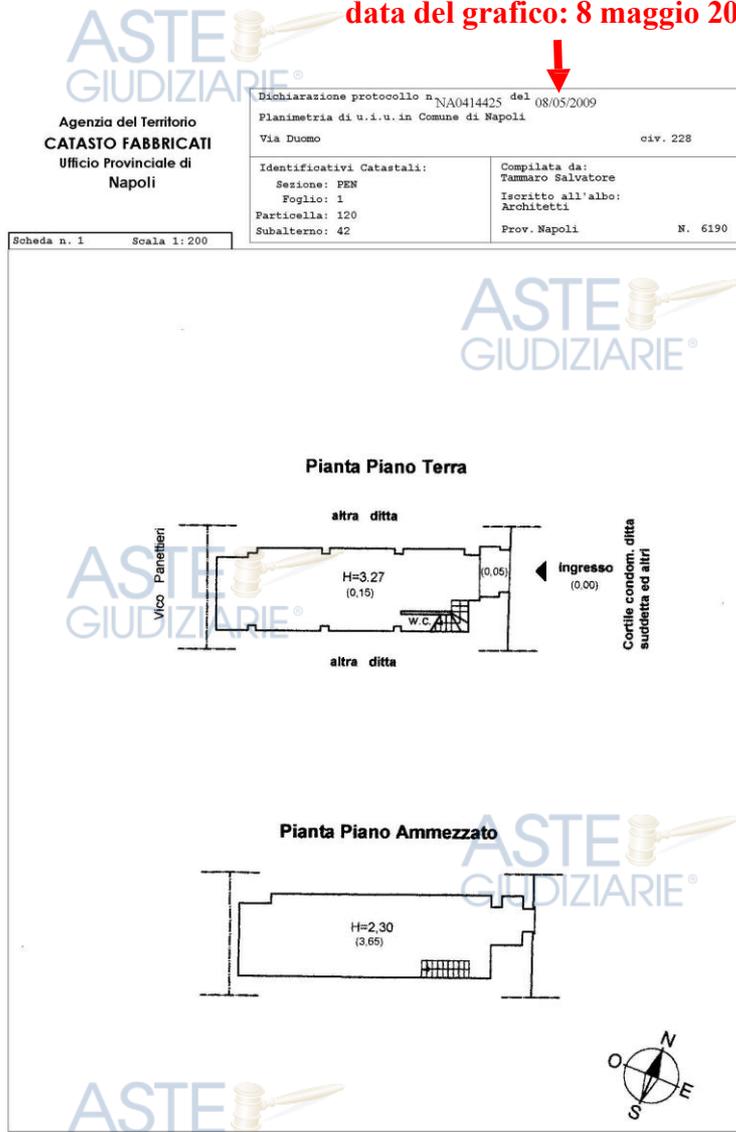
Sul grafico, prima della data, è annotato lo stesso numero della succitata pratica di variazione catastale (trattasi chiaramente della planimetria predisposta contestualmente).

I due livelli sono disegnati bene.

I luoghi raffigurati coincidono, di fatto, con quelli visionati.



data del grafico: 8 maggio 2009



Data: 13/04/2023 - n. F428045 - Richiedente: CPNDNL70R20F839U  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

**Figura 3:** Pianta catastale dell'immobile censito come sez. PEN foglio 1 particella 120 subalterno 42 (fuori scala)

- In data 25 ottobre 2021 con variazione catastale avente causale <variazione della destinazione da negozio a deposito> (pratica NA0224434), il “subalterno 42” è stato soppresso e si è originato il “subalterno 48” che è quello che attualmente identifica l’immobile.

L’immobile così nuovamente identificato è stato censito in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito botteghe)

Dalla visura censuaria riportata in allegato 6 risulta che la variazione è <in atti> (cioè visibile consultando la banca-dati) dal 26 ottobre 2021.

L’atto di pignoramento è datato dicembre 2022 (la trascrizione è del gennaio 2023) risultando quindi successivo alla suddetta “visibilità”.

Il pignoramento è stato inspiegabilmente effettuato su un identificativo diverso, ma già conoscibile a quella data.

La consistenza fisica è rimasta di fatto la stessa.

E’ cambiata solo la destinazione d’uso catastale.

I dati catastali indicati nel titolo esecutivo, pur non corrispondendo a quelli che identificavano l’immobile alla data del pignoramento, hanno in precedenza individuato l’immobile d’interesse.

Nelle due Certificazioni Notarili depositate agli atti, la prima datata febbraio 2023 e la seconda datata maggio 2023, non si rinvencono notizie sulla vicenda.

La planimetria del “subalterno 48” depositata attualmente al catasto, datata proprio 25 ottobre 2021 ed annotata del medesimo numero NA0224434, rispecchia in maniera sufficientemente precisa l’odierno stato dei luoghi.

La botola evidenziata nel grafico è apparsa provvisoriamente murata.

Il certificato censuario dell’immobile è correttamente intestato ai *debitori esegutati* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale (per l’uno e per l’altro *debitore esegutato*, è distintamente precisato 1/2 di quota usufrutto in regime di comunione legale ed 1/2 di quota di nuda proprietà in regime di comunione legale).



➤ IMMOBILE N° 2 – VICO CINQUESANTI N° 23A

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale, assimilabile a piccolo negozio, avente accesso fronte strada dal primo varco a destra guardando il cancello distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti, corrispondente al n° 23A.

Affianco al varco d'ingresso è euristicamente pitturato il numero 23B, ma trattasi con ogni probabilità di un errore (la logica della numerazione civica rinvenuta sul posto, le notizie risultanti dai titoli di provenienza e gli atti catastali rimandano, appunto, al n° 23A).

Il locale confina:

- a nord con androne di accesso al fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti
- a est con cortile del fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti
- a sud con terraneo fronte strada corrispondente al civico 23B e censito come sub 4
- a ovest con Vico Cinquesanti

I dati catastali attuali e completi dell'immobile sono i seguenti: Catasto Fabbricati di Napoli, sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3, Categoria C/1 (negozi e botteghe – N.d.R.), Zona Censuaria 13, Classe 6, Consistenza 25 mq (superficie catastale totale 31 mq), Rendita 653,32 €, Indirizzo Vico Cinquesanti n. 23A, piano T.

La documentazione catastale è completa: negli allegati 8 e 9 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

Gli odierni identificativi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato COGNOME E NOME ESECUTATO e con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

All'esito delle indagini effettuate si ritiene di poter affermare che si tratta degli identificativi attribuiti *ab origine* all'immobile, a far data dalla sua costituzione al Catasto Fabbricati di Napoli.

La planimetria attualmente depositata al Catasto, datata 1962, non rispecchia l'odierno stato dei luoghi, in ragione della presenza di un grosso soppalco interno (il remoto grafico catastale rimanda ad un unico vano terraneo).

In allegato 10 alla presente relazione è riportata la planimetria aggiornata redatta all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.



Il certificato censuario è intestato al *debitore esecutato* COGNOME E NOME ESECUTATO per la quota di piena proprietà di 1/3 a titolo di bene personale e ad altri due soggetti estranei alla presente procedura esecutiva per la quota della piena proprietà di 1/3 ciascuno.

Le suddette quote d'intestazione scaturiscono dall'atto di donazione per Notaio Raffaella Caiazzo del 29/12/2004, rep. n° 40476, di cui si è detto in precedenza, ma ad opinione dell'*esperto* devono ritenersi inesatte, poiché il *donante* era pieno proprietario di 1/2 dell'immobile, avendolo anzitempo acquistato in regime di comunione legale.

I costi della voltura funzionale alla rettifica sono quantificabili in 300 € circa, ivi inclusi l'onorario del tecnico incaricato dell'incombente ed i diritti di ufficio (normalmente poco più di 70 €).

➤ IMMOBILE N° 3 – VICO CINQUESANTI N° 23B

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale, assimilabile a piccolo negozio, avente accesso fronte strada dal secondo varco a destra guardando il cancello distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti, corrispondente al n° 23B.

Affianco al varco d'ingresso è euristicamente pitturato il numero 23A, ma trattasi con ogni probabilità di un errore (la logica della numerazione civica rinvenuta sul posto, le notizie risultanti dai titoli di provenienza e gli atti catastali rimandano, appunto, al n° 23B).

Il locale confina:

- a nord con terraneo fronte strada corrispondente al civico 23A e censito come sub 3
- a est con cortile del fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti e terraneo avente accesso dal suddetto cortile (sub 7)
- a sud con terraneo fronte strada privo di numero civico adibito a cabina elettrica ENEL
- a ovest con Vico Cinquesanti

I dati catastali attuali e completi dell'immobile sono i seguenti: Catasto Fabbricati di Napoli, sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4, Categoria C/1 (negozi e botteghe – N.d.R.), Zona Censuaria 13, Classe 6, Consistenza 22 mq (superficie catastale totale 25 mq), Rendita 574,92 €, Indirizzo Vico Cinquesanti n. 23B, piano T.

La documentazione catastale è completa: negli allegati 11 e 12 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

Gli odierni identificativi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* COGNOME E NOME ESECUTATO e con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

All'esito delle indagini effettuate si ritiene di poter affermare che si tratta degli identificativi attribuiti *ab origine* all'immobile, a far data dalla sua costituzione al Catasto Fabbricati di Napoli.

La planimetria attualmente depositata al Catasto, datata 1962, non rispecchia l'odierno stato dei luoghi, in ragione della presenza di un grosso soppalco interno e della suddivisione degli spazi interni ad entrambi i livelli (il remoto grafico catastale rimanda ad un unico vano terraneo privo di partizioni).

In allegato 13 alla presente relazione è riportata la planimetria aggiornata redatta all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.

Il certificato censuario è intestato al *debitore esecutato* COGNOME E NOME ESECUTATO per la quota di piena proprietà di 1/3 a titolo di bene personale e ad altri due soggetti estranei alla presente procedura esecutiva per la quota della piena proprietà di 1/3 ciascuno.

Le suddette quote d'intestazione scaturiscono dall'atto di donazione per Notaio Raffaella Caiazzo del 29/12/2004, rep. n° 40476, di cui si è detto in precedenza, ma ad opinione dell'*esperto* devono ritenersi inesatte, poiché il *donante* era pieno proprietario di 1/2 dell'immobile, avendolo anzitempo acquistato in regime di comunione legale.

I costi della voltura funzionale alla rettifica sono quantificabili in 300 € circa, ivi inclusi l'onorario del tecnico incaricato dell'incombente ed i diritti di ufficio (normalmente poco più di 70 €).

≈≈≈



Alla luce dell'argomento trattato, ed allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. Per ciascun immobile d'interesse, l'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Per ciascun immobile d'interesse, non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi a quello staggito.
3. Gli immobili sottoposti a pignoramento non derivano da una maggiore consistenza, non risultando notizie in tale senso.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile d'interesse sito in Via Duomo ricade sull'attuale particella 72 del foglio 141 del Catasto Terreni di Napoli, ridefinita nelle dimensioni a seguito di <variazione di ufficio del 25 luglio 2014> (pratica NA0301042) e già classificata come "ente urbano" a far data dall'impianto meccanografico del 1962.  
Nella sezione dedicata dell'allegato 14 sono riportati uno stralcio di mappa del catasto dei terreni della zona ed il certificato censuario della suddetta particella di terreno
6. L'area di sedime della costruzione comprendente i due immobili d'interesse siti in Vico Cinquesanti ricade sull'attuale particella 146 del foglio 104 del Catasto Terreni di Napoli, ridefinita nelle dimensioni a seguito di poco chiare variazioni catastali, ma già classificata come "ente urbano" a far data dall'impianto meccanografico del 1962.  
Nella sezione dedicata dell'allegato 14 sono riportati uno stralcio di mappa del catasto dei terreni della zona ed il certificato censuario della suddetta particella di terreno.

≈≈≈



## **2.C. Descrizione dei beni pignorati – Pertinenze condominiali – Formazione dei lotti di vendita**

Gli immobili pignorati pur appartenendo a diversi fabbricati ricadono nel medesimo ambito territoriale del centro storico della città di Napoli e distano tra loro pochissime centinaia di metri (cfr. ripresa aerea contrassegnata come foto n. 1 dell'allegato 15).

La strada denominata Via Duomo è la ben nota arteria principale lungo cui si trova la cattedrale del patrono cittadino e dalla quale è possibile raggiungere la limitrofa cosiddetta “zona dei *decumani*”, conosciutissima per il suo patrimonio artistico e monumentale e per l'artigianato presepiale.

La viuzza denominata Vico Cinquesanti è proprio una delle caratteristiche stradine della “zona dei *decumani*” e collega Via dei Tribunali (c.d. *decumano maggiore*) a Via Anticaglia (tratto del c.d. *decumano superiore*).

Il contesto è completamente urbanizzato e pienamente attrezzato dal punto di vista commerciale.

Sofferinarsi nella descrizione pare davvero pleonastico, trattandosi di luoghi famosissimi e invero meta abituale di flussi turistici da tutto il mondo.

Ciò posto, si procede ad una succinta ma esaustiva descrizione delle unità immobiliari d'interesse:

- **IMMOBILE N° 1** – Via Duomo n° 228 – estremi attuali N.C.E.U.: sez. PEN fol. 1 p.lla 120 sub 48

Il cespite pignorato fa parte di un grosso ed antico fabbricato risalente come minimo all'800 (secondo il vigente P.R.G. cittadino trattasi di unità edilizia pre-ottocentesca).

La costruzione è ad impianto regolare e si eleva per più piani fuori terra.

A tergo del portone d'ingresso al palazzo distinto dal civico 228 c'è un androne “voltato” che sbuca in un cortile interno a cielo aperto, pavimentato con basoli in pietra vulcanica, da cui si dipartono le scale asservite ai piani superiori.

L'immobile pignorato è uno dei terranei aventi accesso dal suddetto cortile e, precisamente, quello avente accesso dal varco centrale dislocato frontalmente uscendo nello spiazzo dall'androne d'ingresso del palazzo.

Le strutture portanti verticali della costruzione sono in muratura di tufo.

All'interno dell'immobile d'interesse è stato ritrovato uno degli antichi solai in legno che originariamente costituivano tutti gli antichi impalcati del fabbricato.

Alla data del sopralluogo (27 giugno 2023) erano in corso lavori di manutenzione straordinaria della facciata principale del fabbricato su Via Duomo.

Non è dato sapere se siano previsti anche lavori di manutenzione delle facciate su cortile e delle parti comuni interne, oggettivamente bisognevoli di essere rinnovate, ovvero se siano previsti interventi di carattere strutturale.

All'apparenza, e per quanto è stato possibile vedere in ragione della presenza delle impalcature, non sono state riconosciute incipienti criticità strutturali.

Il palazzo, certamente di origine signorile, ricalca l'architettura degli edifici della zona.

Degni di nota sono i ballatoi colonnati e gli archi a tutto sesto che affacciano sul cortile.

Non è stato rinvenuto il servizio di portineria.

L'immobile pignorato si sviluppa su due livelli comunicanti tramite scala interna, esistendo un soppalco che occupa l'intera superficie in pianta.

Nel sottoscala è ricavato un piccolo bagno.

Non sono ci sono partizioni interne (il piano terra ed il piano ammezzato si configurano come due macro-ambienti).

Il macro-ambiente in soppalco è provvisto di uno strettissimo balconcino (quasi "alla romana") con affaccio nel cortile.

Non sono state rinvenute altre aperture verso l'esterno oltre al varco d'ingresso ed al suddetto balconcino.

La superficie calpestabile è di circa 115 mq equamente ripartiti sui due livelli.

Dai grafici della pratica edilizia di cui si dirà appresso risulta che l'impalcato intermedio è in acciaio (sui luoghi non è stato possibile riconoscerlo poiché l'intradosso è mascherato da una pannellatura e all'estradosso v'è la pavimentazione del livello superiore).

Il solaio di copertura del soppalco è l'impalcato d'interpiano del fabbricato e consiste in un vetusto e fatiscente solaio in legno rinforzato da vecchie *poutrelles* in acciaio.

L'altezza utile del macro-ambiente a piano terra è di 3,35 ml.

L'altezza utile del macro-ambiente in soppalco è di 2,45 ml sotto all'impalcato ligneo e di 2,05 sotto alle *poutrelles* di rinforzo, a discapito della comoda praticabilità del locale.

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano in corso lavori di ristrutturazione interna.

Talune finiture sono state rimosse ed altre sono state in parte risanate.



L'unica zona del piano terra pavimentata, invero con vecchissime e fatiscenti mattonelle, è il bagno. Altrove c'è solo il massetto.

Gli intonaci sono stati in parte risanati, sia al piano terra che al piano ammezzato (le scarse condizioni di luce hanno precluso la visione ottimale del tutto).

Le tinteggiature non sono state intraprese.

I paramenti murari del bagno non sono stati toccati e versano in condizioni fatiscenti.

A piano terra è stata realizzata una pannellatura di mascheramento in cartongesso dell'intradosso del solaio intermedio.

Nel bagno è stato rimosso il preesistente lavabo ed allo stato esiste solo il w.c. (i tubi idrici emergenti dal muro sono vecchissimi).

Il varco di accesso dal cortile è corredato da una porta vetrata, con lastra a spessore.

L'infisso è privo di serratura (il *custode giudiziario* ha provveduto ad apporre un catenaccio).

La scala che adduce al soppalco è in ferro ed i gradini sono rifiniti con vecchie lastre di pietra naturale.

Il soppalco è pavimentato con antiche mattonelle in graniglia, ma la finitura evidenzia lacune e toppe.

La botola nel solaio intermedio raffigurata nel grafico catastale è apparsa provvisoriamente murata.

Il fatiscente solaio in legno di copertura del soppalco non è stato interessato da alcun lavoro ed evidenzia distacchi dell'antico tavolato di finitura dell'intradosso e palesi segni d'imbarcamento dei listelli dell'impalcato.

L'infisso del balconcino è in alluminio anodizzato ed è vecchissimo (no taglio termico, no vetrocamera).

Gli impianti elettrici non sono funzionanti e sono stati in parte rimossi (al momento del sopralluogo l'alimentazione risultava apparentemente staccata; sui luoghi sono stati rinvenuti fili, canaline e corpi illuminanti variamente "penzoloni").

L'immobile è allo stato inagibile e necessita di importanti lavori per ritornare praticabile.

Le fotografie nella sezione dedicata dell'allegato 15 numerate da 2 a 22 rendono adeguata testimonianza del precario stato dei luoghi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, catastale rispecchia in maniera precisa la configurazione del locale.



Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 alla presente relazione è riportata la nota recapitata dall'attuale Amministratore P.T..

L'Amministratore, sebbene specificamente compulsato al riguardo, non ha inteso riferire dell'esistenza di dotazioni condominiali particolari, precisando di non essere a conoscenza di un Regolamento Condominiale.

Agli atti del Catasto non risulta acquisito un esaustivo "elaborato planimetrico", da cui desumere natura e consistenza dei "beni comuni non censibili" (i.e. delle parti comuni del palazzo).

Sui luoghi, tranne il cortile interno da cui trae accesso l'immobile, non è stato visto nulla di significativo.

L'Amministratore ha precisato che il terraneo in oggetto è identificato con il numero 4 (che invero rimanda a quello riportato nella trascrizione dell'antica sentenza di aggiudicazione del 1929 ritrovata dall'esperto).



- **IMMOBILE N° 2** – Vico Cinquesanti n° 23A – estremi attuali N.C.E.U.: sez. SLO fol. 2 p.lla 146 sub 3  
Il cespite pignorato fa parte di una più ampia costruzione risalente agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, distinta dal civico 23 di Vico Cinquesanti.

La costruzione in oggetto, decisamente moderna rispetto agli edifici storici tipici della zona, è composta da più corpi di fabbrica disposti intorno ad un cortile (in cui immette il cancello distinto dal civico 23).

L'immobile pignorato è uno dei terranei fronte strada del corpo di fabbrica edificato a ridosso del vicolo e, precisamente, quello avente accesso dal primo varco a destra guardando il cancello distinto dal civico 23, corrispondente al n° 23A (si è già detto che affianco al varco di accesso è euristicamente ed erratamente pitturato il numero 23B).

Il corpo di fabbrica d'interesse si eleva per quattro piani fuori terra.

Le strutture portanti sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero cementizio; le tamponature perimetrali sono in laterizio o tufo e sono esternamente pitturate com'è d'uso nell'edilizia civile.

Lo stato di conservazione del fabbricato è apparso discreto, sebbene si tratti di costruzione vecchiotta.

All'apparenza non sono state riconosciute incipienti criticità strutturali.

L'immobile pignorato si sviluppa su due livelli comunicanti tramite scala interna, esistendo un soppalco che occupa l'intera superficie in pianta.

Non ci sono partizioni interne (il piano terra ed il soppalco si configurano come due piccoli monovani).

Non esiste il bagno (a ridosso della parete postica del piano terra è stato rinvenuto un lavabo di tipo industriale).

L'impalcato intermedio è in acciaio, come la relativa scala di accesso.

L'ambiente a piano terra è sottoposto rispetto alla sede stradale da cui trae accesso (alla fine dei gradini in discesa è stata rinvenuta una canaletta grigliata, verosimilmente deputata anche all'intercettazione e alla raccolta delle acque che s'infiltrano dalla via pubblica).

L'ambiente in soppalco è completamente "cieco" (lo squarcio sulla muratura perimetrale corrisponde alla sede di alloggio del rullo della saracinesca).

La superficie calpestabile è di scarsi 35 mq equamente ripartiti sui due livelli.

L'altezza utile è di 2,70 ml a piano terra e di 2,00 ml sul soppalco.



Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- pareti del vano terra interamente rivestite con piastrelle ceramiche
- soffitto del piano terra consistente in un pannello di finitura dell'intradosso del soppalco;
- muri e soffitto del livello superiore tinteggiati
- pavimento del piano terra in grès (il calpestio del soppalco è la lamiera in ferro della struttura);
- saracinesca metallica motorizzata a chiusura del varco di accesso dalla strada (a tergo del serramento si trova una vecchia porta in ferro e vetro);
- impianto idrico e fognario;
- impianto di forza motrice ed illuminazione (il soppalco è attrezzato con corpi illuminanti);
- piccolo scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Non esistono impianti di riscaldamento e del gas.

Lo stato di conservazione è accettabile e, invero, commisurato all'attuale utilizzo del locale come magazzino.

Gli impianti elettrici sono installati in parte a "a vista" (piano terra) ed in parte sottotraccia (soppalco).

Si rende certamente necessario un intervento di revisione generale.

Le fotografie nella sezione dedicata dell'allegato 15 numerate da 23 a 31 rendono adeguata testimonianza dello stato dei luoghi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto, riportata in allegato 9 alla presente relazione, non rispecchia l'attuale configurazione del locale, poiché raffigura un solo vano a piano terra.

L'esperto non ritiene necessario procedere ad aggiornamenti del grafico catastale, poiché il soppalco rinvenuto sui luoghi è un manufatto abusivo, non regolarizzabile e da rimuovere (vedi *infra*).

In allegato 10 è riportata la planimetria esatta dell'odierno stato dei luoghi.

≈≈≈



Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 alla presente relazione sono riportate le due note recapitate dall'attuale Amministratore P.T. (l'ultima in ordine di tempo specificamente compulsata, in ragione di alcune incongruenze emerse all'esito delle più approfondite indagini nel frattempo svolte).

L'Amministratore ha precisato – in ultimo – che esiste un immobile che <risulta soltanto di proprietà del Condominio a livello catastale> (testuale).

Non è dato ben capire il significato della particolare allocuzione.

L'Amministratore ha trasmesso il Regolamento Condominiale vigente (cfr. documento riportato in calce alle note d'interesse).

L'art. 2 riguarda <i beni di <proprietà comune ed indivisibile fra tutti i condomini, in proporzione dei rispettivi valori di proprietà> e cita espressamente una <casa del portiere>.

L'immobile in oggetto è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Napoli come “sez. SLO, foglio 2 particella 146 subalterno 35” ed è catastalmente intestato al Condominio di Vico Cinquesanti n° 23 (sulla relativa planimetria catastale è annotata la dicitura <casa del custode>).

Trattasi dell'appartamento ubicato a piano terra della scala B, composto da due vani ed accessori (3,5 vani catastali), con affaccio sul cortile interno del complesso.

L'Amministratore ha precisato – in ultimo – che l'immobile è condotto in locazione da soggetto moroso nei pagamenti.

Non sono stati indicati (sebbene specificamente richiesti) gli estremi dell'eventuale contratto di locazione registrato, l'importo del canone e l'ammontare delle morosità.

L'Amministratore non ha inteso riferire di altre dotazioni condominiali.

Agli atti del Catasto non risulta acquisito un “elaborato planimetrico”, da cui desumere meglio natura e consistenza dei “beni comuni non censibili” (i.e. delle parti comuni del palazzo).

A norma dell'art. 6 del Regolamento di Condominio il cortile interno retrostante il cancello distinto come civico 23 deve ritenersi di proprietà dei soli immobili a cui risulta effettivamente asservito.

All'interno dello spiazzo sono state viste auto parcheggiate, ma a quanto è dato capire dal citato art. 6 all'immobile pignorato (completamente esterno al cortile) non competono diritti in tal senso.

Dal Regolamento Condominiale risulta che solo alcuni lastrici solari sono di proprietà condominiale di tutti, mentre altri sono di proprietà comune solo di alcuni condòmini (art. 3 e art. 4).

All'art. 5 del Regolamento Condominiale è specificato che sono esclusi dalla comunione i resti del <portale> e delle <strutture monumentali dell'originario palazzo al Vico Cinquesanti n° 23>, nonché il busto di una certa statua sottoposti a vincolo interesse artistico con decreti del Ministero della Pubblica Istruzione del 24/5/1955 e 26/9/1957.

All'esito delle più approfondite ricerche effettuate, si è capito che il menzionato <portale> è il manufatto in marmo in fregio al cancello distinto come civico 23 di Vico Cinquesanti e che le menzionate <strutture monumentali> sono inglobate nel corpo di fabbrica più grande dislocato in fondo al cortile in cui immette il cancello (vedi *infra*).

Al medesimo articolo è precisato che ai proprietari del <portale> e della statua è espressamente consentito di asportare i manufatti *de quo* e collocarli altrove, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

≈≈≈



➤ **IMMOBILE N° 3** – Vico Cinquesanti n° 23B – estremi attuali N.C.E.U.: sez. SLO fol. 2 p.lla 146 sub 4  
Il cespite pignorato fa strutturalmente parte della stessa costruzione descritta al punto che precede, avente accesso dal cancello distinto come civico 23 di Vico Cinquesanti.

L'immobile pignorato è un altro dei terranei fronte strada della costruzione distinta come civico 23 di Vico Cinquesanti e, precisamente, quello avente accesso dal secondo varco a destra guardando il cancello distinto dal civico 23, corrispondente al n° 23B (si è già detto che affianco al varco di accesso è euristicamente ed erratamente pitturato il numero 23A).

Rimandando al punto che precede per la descrizione del fabbricato di appartenenza, si procede direttamente alla descrizione del cespite d'interesse.

L'immobile pignorato si sviluppa su due livelli comunicanti tramite scala interna, esistendo un soppalco che occupa gran parte della superficie in pianta.

Al piano terra si trovano due ambienti (uno dei quali più grande e solo in parte soppalcato) ed un piccolissimo bagno attrezzato solo con lavandino e w.c..

Sul soppalco si trovano una zona attrezzata ad ufficio, che affaccia a giorno sul piano terra, ed uno sgabuzzino completamente "cieco".

Le partizioni interne sono realizzate con pannellature in ferro.

L'impalcato intermedio è in acciaio come la relativa scala di accesso (invero alquanto scomoda, poiché del tipo "alla marinara").

La superficie calpestabile è di scarsi 35 mq (20 mq circa a piano terra e 13 mq circa sul soppalco).

L'altezza utile del piano terra è variabile (4,45 ml nella zona a tutt'altezza; 1,75 ml in quella postica sottoposta al soppalco e 2,65 ml nel locale sottostante allo sgabuzzino in soppalco).

L'altezza utile sul soppalco è di 2,60 ml nella zona ove sbarca la scala e di 1,70 ml nello sgabuzzino (rialzato rispetto alla zona di sbarco della scala).

Sulla parete perimetrale del piano terra, a sinistra entrando, sono stati riconosciuti i segni di una porta murata (ovvia antica comunicazione con il terraneo adiacente di cui si è detto al punto che precede).



Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco*, tutte generalmente vecchissime, possono essere così concisamente elencate:

- muri e soffitti tinteggiati con pitture di tipo lavabile;
- pavimento del piano terra in marmette (il calpestio del soppalco è la lamiera in ferro della struttura);
- saltuaria presenza di rivestimenti ceramici nel bagno;
- saracinesca metallica manuale a chiusura del varco di accesso dalla strada (a tergo del serramento si trova una vecchia porta in ferro e vetro);
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di forza motrice ed illuminazione (lo sgabuzzino in soppalco è privo di corpi illuminanti).

Non esistono impianti di riscaldamento, del gas e di produzione dell'acqua calda.

Lo stato di conservazione è scadente, anche per un uso del locale come laboratorio/officina/magazzino tipo quello riscontrato sul posto.

Sulla parete postica del vano grande a piano terra sono state riscontrate vistose macchie di umidità.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione.

La generale scadente condizione dei luoghi autorizza ad affermare che si rende necessario un radicale intervento di ammodernamento ed adeguamento di tutti gli impianti.

Le fotografie nella sezione dedicata dell'allegato 15 numerate da 32 a 44 rendono adeguata testimonianza dello stato dei luoghi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto, riportata in allegato 12 alla presente relazione, non rispecchia l'attuale configurazione del locale, poiché raffigura un solo vano a pian terra.

L'esperto non ritiene necessario procedere ad aggiornamenti del grafico catastale, poiché il soppalco rinvenuto sui luoghi è un manufatto abusivo, non regolarizzabile e da rimuovere (vedi *infra*).

In allegato 13 è riportata la planimetria esatta dell'odierno stato dei luoghi.

≈≈≈

Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

Si devono ritenere ripetute le considerazioni svolte alle pagine 35-36 per l'immobile precedente.

≈≈≈

I cespiti pignorati si prestano alla possibilità di effettuare una vendita frazionata per lotti.

La soluzione che ad opinione dell'*esperto* garantisce la maggiore appetibilità dei beni staggiti è di considerare i diritti immobiliari pignorati (quantitativamente diversi) in altrettanti separati lotti.

Il convincimento dello scrivente si fonda sulle seguenti ragioni:

1. L'unico immobile ipoteticamente divisibile è il locale ubicato in Via Duomo, pignorato per la piena proprietà.

2. I due immobili ubicati in Vico Cinquesanti sono piccolissimi.

La superficie utile da considerare è solo quella del piano terra (nella migliore delle ipotesi pari 20 mq) poiché i soppalchi rinvenuti nell'uno e nell'altro sono manufatti abusivi non regolarizzabili e da rimuovere.

Per l'uno e per l'altro i diritti di proprietà pignorati devono ritenersi limitati a 1/6.

Le ridottissime dimensioni precludono qualsiasi razionale ipotesi divisione (che preservi, cioè, la concreta possibilità di utilizzare proficuamente le varie porzioni).

3. Il locale ubicato in Via Duomo si articola su due livelli (di uguale superficie) collegati da scala interna. La suddivisione per piani presupporrebbe, pertanto, il mantenimento in comune del varco di accesso dal cortile.

Bisognerebbe creare un disimpegno delimitato da tramezzi e porte, ma un'operazione del genere si risolverebbe a danno della porzione a piano terra, che invero vedrebbe diminuita la già bassa fonte di luce naturale (eventuali pareti divisorie vetrate danneggerebbero la privacy e, comunque, dovrebbero essere realizzate a tergo della scala interna, ovverosia in posizione più ombreggiata).

La suddivisione sia del piano terra che del piano in soppalco comporterebbe, ovviamente, una moltiplicazione dei disimpegni comuni (e dei problemi connessi).

In linea generale, considerata la natura del cespite (locale-deposito con accesso da cortile interno), l'*esperto* non ravvisa alcun vantaggio economico dell'operazione, anche in considerazione delle ulteriori spese da affrontare per la regolarizzazione del frazionamento (oneri amministrativi, costi per professionisti incaricati, tributi catastali).



Alla luce di tutto quanto sopra si prevedono i seguenti **LOTTI DI VENDITA**:

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1**

Piena proprietà di unità immobiliare di tipo commerciale sita in Napoli alla Via Duomo n° 228, avente accesso da cortile interno del fabbricato e, precisamente, dal varco centrale di fronte uscendo nello spiazzo dall'androne d'ingresso del palazzo.

Ubicata a piano terra, ma articolata su due livelli collegati da scala interna.

Confinante: a nord con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 11; a est con cortile interno da cui trae accesso; a ovest con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 44; a sud con altra costruzione avente accesso da Vico Panettieri.

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 48, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

La superficie calpestabile è di circa 115 mq egualmente ripartiti tra i due livelli.

L'altezza utile sul soppalco è inferiore allo standard di abitabilità.

La planimetria depositata agli del Catasto rispecchia in maniera precisa l'attuale stato dei luoghi.

L'immobile è allo stato inagibile e necessita di importanti lavori per ritornare praticabile.

La costruzione deve ritenersi urbanisticamente legittima, poiché d'impianto anteriore al 1935.

Il soppalco rinvenuto sui luoghi è potenzialmente riconducibile all'impianto originario.

I lavori in corso nell'immobile sono stati intrapresi in virtù di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n° 6476/2021.

L'immobile fa parte di un Condominio.

Sussiste un debito di 3.664,66 € per oneri condominiali insoluti, così precisamente quantificato dall'Amministratore P.T. del Condominio alla data del 3 maggio 2023.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Quota di 1/6 della piena proprietà di unità immobiliare di tipo commerciale sita in Napoli al Vico Cinqesanti, avente accesso fronte strada dal primo varco a destra del cancello distinto dal civico 23, corrispondente al n° 23A.

Ubicata a piano terra, ma articolata su due livelli collegati da scala interna.

Confinante: a nord con androne di accesso al fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinqesanti; a est con cortile del fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinqesanti; a sud con terraneo fronte strada corrispondente al civico 23B e censito come sub 4 ; a ovest con Vico Cinqesanti.

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3, categoria C/1 (magazzini e locali di deposito).

La superficie calpestabile è di scarsi 35 mq egualmente ripartiti tra i due livelli.

La planimetria depositata agli del Catasto non rispecchia l'attuale stato dei luoghi in ragione della presenza del soppalco interno.

In accettabile stato di conservazione, ma priva di bagni.

Attualmente utilizzata come magazzino ed occupata da terzi estranei in virtù di regolare contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

Agli atti di ufficio del Comune di Napoli risulta rubricata la licenza edilizia n° 441/1959 potenzialmente riconducibile alla costruzione di appartenenza, ma il provvedimento è al momento irreperibile, non potendosi quindi verificare la rispondenza ai grafici assentiti.

Il soppalco rinvenuto sui luoghi è un manufatto realizzato abusivamente, non regolarizzabile e da rimuovere.

Il costo di rimozione è quantificabile in 7.000 € circa.

Si rende necessario presentare una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità e preventivare un esborso specifico di circa 2.000 €.

L'immobile fa parte di un Condominio.

Sussiste un debito di 18,52 € per oneri condominiali insoluti, calcolato alla data del 31 maggio 2023 in base alle informazioni fornite per iscritto dall'Amministratore P.T. del Condominio.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3**

Quota di 1/6 della piena proprietà di unità immobiliare di tipo commerciale sita in Napoli al Vico Cinquesanti, avente accesso fronte strada dal secondo varco a destra del cancello distinto dal civico 23, corrispondente al n° 23B.

Ubicata a piano terra, ma articolata su due livelli collegati da scala interna.

Confinante: a nord con terraneo fronte strada corrispondente al civico 23A e censito come sub 3; a est con cortile del fabbricato distinto dal civico 23 di Vico Cinquesanti e terraneo avente accesso dal suddetto cortile (sub 7); a sud con terraneo fronte strada privo di numero civico adibito a cabina elettrica ENEL; a ovest con Vico Cinquesanti

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4, categoria C/1 (magazzini e locali di deposito).

La superficie calpestabile è di circa 20 mq al piano terra e circa 13 mq in soppalco.

La planimetria depositata agli del Catasto non rispecchia l'attuale stato dei luoghi in ragione della presenza del soppalco interno.

In pessimo stato di conservazione.

Attualmente utilizzata come laboratorio/magazzino ed occupata da restanti comproprietari.

Agli atti di ufficio del Comune di Napoli risulta rubricata la licenza edilizia n° 441/1959 potenzialmente riconducibile alla costruzione di appartenenza l'immobile pignorato, ma il provvedimento è al momento irreperibile, non potendosi quindi verificare la rispondenza ai grafici assentiti.

Il soppalco rinvenuto sui luoghi è un manufatto realizzato abusivamente, non regolarizzabile e da rimuovere.

Il costo di rimozione è quantificabile in 7.000 € circa.

Si rende necessario presentare una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità e preventivare un esborso specifico di circa 2.000 €.

L'immobile fa parte di un Condominio.

Sussiste un debito di 21,90 € per oneri condominiali insoluti, calcolato alla data del 31 maggio 2023 in base alle informazioni fornite per iscritto dall'Amministratore P.T. del Condominio.

≈≈≈



## **2.D Legittimità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Possibilità di sanare gli abusi riscontrati e relativa stima dei costi**

Si procederà secondo il solito ordine, ma trattando insieme i due immobili siti in Vico Cinquesanti facenti parte della medesima costruzione.

### ➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1 – Immobile in VIA DUOMO**

L'impianto originario della costruzione comprendente il locale pignorato deve ritenersi urbanisticamente regolare, poiché certamente anteriore al 1935, che è l'anno in cui è stato istituito l'obbligo della licenza edilizia nel territorio della città di Napoli.

La circostanza è documentalmente provata dal ritrovamento di alcuni atti di trasferimento datati 1929 aventi ad oggetto alcuni terranei del fabbricato (in figura 1 a pagina 10 è riportata la nota di trascrizione di quello riguardante proprio il locale d'interesse).

La costruzione è ben più antica e, stando alla classificazione del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, trattasi di unità edilizia pre-ottocentesca.

Discutendosi di costruzione antichissima, non esistono “disegni di progetto”.

≈≈≈

Il più antico riferimento grafico riconducibile all'immobile d'interesse è la cosiddetta “planimetria catastale d'impianto” riportata nella precedente figura 2 a pagina 21 (a quell'epoca l'immobile era censito come “sub 12”).

Nel remoto grafico datato 1939 si scorge un'annotazione che induce a presumere che già esistessero due livelli speculari.

A due livelli corrisponde la più antica consistenza di superficie annotata nella visura censuaria del “subalterno 12” (i 116 mq notiziati dal certificato corrispondono, infatti, alla somma delle aree dei due piani).

Alla pregressa esistenza di un impalcato intermedio rimanda pure il balconcino rinvenuto sui luoghi.

La fattura del poggiolo è assolutamente uguale a quella degli analoghi balconcini visti altrove, alla stessa quota, all'interno del cortile del fabbricato.

La coincidenza autorizza a ritenere che il poggiolo sia verosimilmente sempre esistito.



Senza l'impalcato intermedio, il piccolo sporto sarebbe irraggiungibile e invero anche privo di significato da un punto di vista architettonico (ai fini dell'illuminazione naturale dell'eventuale unico vano, sarebbe infatti bastato creare una finestra priva di oggetto esterno).

L'esperto non ha ritrovato titoli edilizi riconducibili al sopralco rinvenuto sui luoghi, ma in virtù delle precedenti considerazioni, allo stato vi sono elementi per poter ritenere che il manufatto sia stato realizzato dopo il 1935 e che, pertanto, necessitasse di apposito provvedimento autorizzativo.

Non è dato capire se l'immobile sia sempre stato attrezzato con un bagno.

L'ambiente igienico-sanitario ritrovato sui luoghi è certamente vecchissimo.

L'art. 26 della Legge 47/1985 ha sottratto le cosiddette "opere interne" al regime autorizzativo.

Il bagno in sottoscala rinvenuto sul posto, chiaramente "di servizio" e non certo funzionale a cambiamenti della destinazione d'uso dell'immobile, è riconducibile alla fattispecie ed al periodo storico disciplinato dalla suddetta disposizione.

L'immobile è stato originariamente accatastato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Dalla storia catastale del cespite risultano due recenti variazioni di "categoria catastale", connesse ad altrettanti cambiamenti della destinazione d'uso:

- uno nell'anno 2009, da "magazzini e locali di deposito" (cat. C/2) a "negozi e botteghe" (cat. C/1), con contestuale soppressione dell'originario "sub 12" e nascita del "sub 42"
- uno nell'anno 2021, da "negozi e botteghe" (cat. C/1) a "magazzini e locali di deposito" (cat. C/2), con contestuale soppressione del "sub 42" e nascita del "sub 48" che attualmente identifica l'immobile

L'esperto non ha ritrovato titoli edilizi legittimanti tali cambiamenti, ma l'irregolarità deve ritenersi logicamente superata, essendo stata ripristinata la destinazione d'uso (e relativa "categoria catastale") di "primo impianto".

Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito della stessa "categoria funzionale", e viepiù se attuato senza l'esecuzione di opere (come sembra esser avvenuto nel caso in specie), non comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso "magazzino" e "negozio" possono essere infatti ricondotte alla medesima "categoria funzionale" <commerciale> di cui alla lettera c) del comma 1 dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 (cfr. parere ANCI del 6/12/2019 su quesito specifico).

L'unica pratica edilizia rinvenuta presso i competenti uffici comunali, specificamente riconducibile all'immobile pignorato, è la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata rubricata al n° 6476/2021, avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile in corso al momento del sopralluogo.

Nell'allegato 17 alla presente relazione sono riportati gli incartamenti d'interesse acquisiti presso il competente ufficio comunale.

Nella relazione tecnica allegata al grafico è puntualmente descritto l'intervento.

Dagli incartamenti della pratica risulta che i lavori sono iniziati nella prima decade di novembre 2021.

Nel Testo Unico Edilizia non è prevista alcuna durata per la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (generalmente si "suole" fare riferimento agli stessi 3 anni previsti per Permesso di Costruire e Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Per giusta completezza si precisa che agli atti dell'Ufficio Condono ed agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano pratiche riconducibili all'immobile d'interesse ed ai soggetti<sup>2</sup> che si sono succeduti nella proprietà a far data dal dopoguerra (cfr. attestati riportati nella sezione dedicata dell'allegato 19 alla presente relazione).

Alla luce di tutto quanto sopra, l'esperto non ravvisa la sussistenza di violazioni urbanistiche e/o amministrativo, non essendovi quindi nulla da stimare per regolarizzazione di abusi e/o ripristino dello stato dei luoghi.

**Si precisa che restano ferme eventuali diverse opinioni dei competenti uffici comunali, poiché il parere dell'esperto non è quello del Consiglio di Stato.**

≈≈≈

L'immobile pignorato è sprovvisto dell'agibilità (anche perché allo stato concretamente inagibile).

Ultimati i lavori di ristrutturazione dovrà essere inoltrata apposita Segnalazione Certificata di Agibilità.

La pratica deve essere affidata a un tecnico qualificato, poiché si devono certificare varie cose.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 1.500 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 340 € previsti dal Comune di Napoli.

Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma per i locali-deposito non è obbligatoria la predisposizione di tale documento.

<sup>2</sup> Tutti opportunamente investigati.

L'immobile pignorato non è un terreno e neppure un fabbricato rurale, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il fabbricato di appartenenza ricade in “zona A - insediamenti di interesse storico” del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, disciplinata dagli articoli 26 e 63 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda per i dettagli.

Il fabbricato in oggetto è tipologicamente classificato come “unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte”, disciplinata dagli articoli 64-65-66-67-68 delle citate Norme Tecniche di Attuazione (a cui pure si rimanda per i dettagli).

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in zona IV del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino (Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie).

≈≈≈



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2 E LOTTO DI VENDITA N° 3 – Immobili in VICO CINQUESANTI**

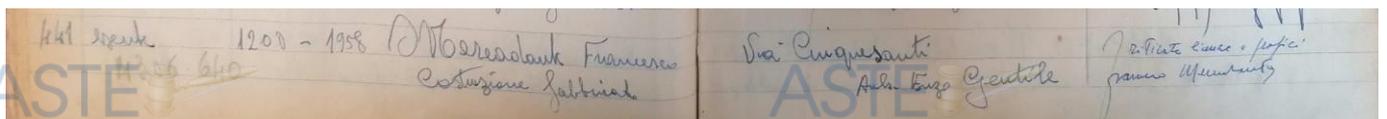
Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli risulta rubricata la Licenza Edilizia n° 441 dell'anno 1959 (pratica edilizia n° 1200/1958), rilasciata a tale Mercadante Francesco per la costruzione di un fabbricato in Via Cinquesanti 20-23.

Nella figura 5 che segue sono riportate le fotografie della scheda della pratica edilizia e del volume in cui sono annotate le licenze rilasciate nell'aprile 1959 dal Comune di Napoli.

**COMUNE DI NAPOLI** Mod. 1605  
VI. DIREZIONE LAVORI E SERVIZI TECNICI EDILIZIA

Mercadante Francesco  
Via Carlati 211 F (319582)  
Lavori Costruzione Fabbricato  
Via Cinquesanti 20-23  
Via. Fabbricino Vincenzo - Corso Vittorio Emanuele 4 (386 890)

UFFICIO INVIO	DATA	DATA RESTITUZIONE	ANNOTAZIONI
Maj. Di Giacomo	26.11.58	28/11/58	
Piano regolatore . .	12 12 58	14/11/59	
Ufficio Igiene . . .	12 12 58	29/1/59	13821/c.
Vigili del Fuoco . .	12 12 58	31/1/59	PL-225
Soprintendenza . . .		18.11.58	prov. 11590
Maj. S. Paolo	28/11/58	17/12/58	Intento obblittamela dalla prefettura
Maj. S. Paolo	18 12 58		
Maj. S. Paolo	9/2/59	12/2/59	
Maj. S. Paolo	13/2/59	14/2/59	
Maj. S. Paolo	14/2/59	11 FEB 1959	
Comun. Ed.	10 FEB 1959	2/3/59	(Approvato)
Maj. S. Paolo	2/3/59	-3 MAR 1959	
Maj. S. Paolo	-3 MAR 1959	18/3/59	
Maj. S. Paolo	18/3/59	18/3/59	
Maj. S. Paolo	16/3/59	21/3/59	
Maj. S. Paolo	25/3/59	26/3/59	
Maj. S. Paolo	26/3/59		
Maj. S. Paolo	6/4/59	6/4/59	
Maj. S. Paolo	6/4/59	16-4-59	deve pagare 1.165



**Figura 5:** Risultato indagini eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli

La licenza n° 441/1959 non è al momento reperibile, poiché l'archivio comunale presso cui sono depositati i più antichi titoli edilizi è attualmente inaccessibile (cfr. attestato riportato in allegato 18).

Sussistono, tuttavia, seri indizi di riferibilità al fabbricato d'interesse.

Il nominativo del soggetto a cui fu rilasciata la licenza corrisponde alla "ditta intestataria" delle planimetrie catastali degli immobili d'interesse riportati in allegato 9 ed allegato 12 (e invero anche al venditore risultante dal relativo titolo di provenienza ultraventennale).

E' noto che la "ditta intestataria" dei vecchi grafici catastali corrisponde generalmente al costruttore.

I grafici sono datati 1962 risultando quindi praticamente contemporanei alla citata licenza rilasciata nel 1959.

Non essendo disponibili i grafici della licenza edilizia, non è ovviamente possibile attestare che si tratti esattamente della stessa costruzione e, soprattutto, la piena conformità della stessa al progetto assentito illo tempore dal Comune di Napoli.

Allo stato, dunque, è impossibile pronunciarsi compiutamente sulla regolarità amministrativa dell'immobile pignorato, potendosi solo **CONGETTURARE** la **POTENZIALE** legittimità originaria.

L'esperto non è in grado di dire altro.

≈≈≈

Gli unici più antichi grafici al momento disponibili sono le planimetrie catastali degli immobili.

I disegni sono datati 1962 e raffigurano – con ogni probabilità – la situazione originaria dei due cespiti staggiti.

L'attuale stato dei luoghi – per l'uno e per l'altro – è diverso, poiché in entrambi sono stati realizzati dei soppalchi (e nell'immobile censito come "sub 4" anche un bagno e partizioni interne).

L'esperto non ha rinvenuto titoli edilizi legittimanti le opere poste in essere.

Agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli non risultano istanze di sanatoria riconducibili agli immobili d'interesse ed ai soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà a far data dal dopoguerra (cfr. attestato riportato nella sezione dedicata dell'allegato 19 alla presente relazione).

Agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non risultano rubricate pratiche sanzionatorie – tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – riconducibili agli immobili d'interesse ed ai soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà a far data dal dopoguerra (cfr. attestato riportato nella sezione dedicata dell'allegato 19 alla presente relazione)

<sup>3</sup> Tutti opportunamente investigati.

Datate le trasformazioni non è possibile, poiché le stesse hanno riguardato parti interne della costruzione (non visibili, cioè, con aerofotografie).

La condizione dei luoghi induce a ritenere che si tratti di opere realizzate alquanto addietro nel tempo.

La realizzazione dei soppalchi necessitava, in ogni caso, di un titolo edilizio “forte” (licenza o concessione), poiché gli impalcati intermedi, pur lasciando inalterate le volumetrie originarie, hanno di fatto concretizzato – nell’uno e nell’altro immobile pignorato – un raddoppio della superficie calpestabile (fattispecie specificamente esclusa dal citato art. 26 della legge n° 47/1985 che ha anticamente liberalizzato le “opere interne”).

I soppalchi realizzati nell’uno e nell’altro immobile pignorato devono pertanto ritenersi abusivi.

La conclamata vetustà dei luoghi e dei manufatti autorizzano a ritenere il bagno e i divisori realizzati nell’immobile censito come “sub 4” riconducibili alla fattispecie delle “opere interne” previste dall’art. 26 della Legge n° 47/1985, non soggette ad autorizzazione o concessione.

Ad analoga conclusione si può arrivare per gli impianti idrici-fognari rinvenuti nell’immobile censito come “sub 3” (con ogni probabilità originariamente inesistenti).

≈≈≈

L’esperto non ritiene possibile regolarizzare i soppalchi rinvenuti nell’uno e nell’altro immobile pignorato.

Nello specifico:

- Non si ritiene possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall’atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un Decreto Ingiuntivo dell’anno 2016.

- Non si ritiene possibile procedere tramite sanatorie alternative, ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001 (c.d. “accertamento di conformità”) non essendo rispettati i requisiti tecnici previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

La sanatoria in questione presuppone la doppia conformità alla normativa urbanistica vigente al momento in cui è stato commesso l’abuso ed al momento di presentazione dell’istanza.



Nell'articolo di riferimento del vigente Piano Regolatore Generale (art. 124 N.t.A.) non si ravvisano specifici divieti, ma nell'uno e nell'altro immobile le altezze utili degli ambienti sovrastanti e sottostanti ai soppalchi sono inferiori ai valori minimi previsti dall'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio Comunale per i locali ad uso diverso dalle residenze (3,00 ml per gli spazi destinati ad attività principali; 2,70 ml per spazi destinati ad attività secondarie; 2,40 ml per ripostigli e servizi igienici).

Il Regolamento Edilizio Comunale consente la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito, ma ai sensi dell'art. 15 l'altezza del vano superiore deve essere al massimo di 1,80 ml, mentre in entrambi gli immobili pignorati non è così.

E' inverosimile immaginare il rilascio di un provvedimento in sanatoria in contrasto con tali disposizioni. Gli impalcati devono essere rimossi.

**Restano ferme, al solito, eventuali diverse opinioni dei competenti uffici comunali, poiché il parere dell'esperto non è quello del Consiglio di Stato.**

≈≈≈

Per ciascun immobile pignorato, il costo di rimozione del soppalco è quantificabile in 7.000 € circa.

Nell'importo in parola devono ritenersi ricompresi:

- il costo dei lavori e l'onere per trasporti a rifiuto (valutato in economia<sup>4</sup> in 5.500 € circa, al lordo dell'I.V.A.)
- il costo del professionista incaricato della pratica di "autodemolizione" di opere abusive da implementare presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (al massimo 1.500 €, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, in ragione delle usuali tariffe praticate da tecnici del settore);
- i diritti di ufficio (140 €, come da D.G.C. n° 97/2020).

≈≈≈

<sup>4</sup> Stimate 5 giornate di lavoro di una squadra tipo formata da operaio specializzato, operaio qualificato ed operaio comune. Costi orari della manodopera desunti dal vigente tariffario regionale.  
Nessuna incidenza di materiale di consumo  
Spesa per trasporti a rifiuto: fino a 200 € (prezzo tipico di mercato praticato da piccoli trasportatori, interessati al recupero del ferro degli impalcati).

L'esperto ha notizia di una pratica di agibilità relativa alla costruzione comprendente gli immobili pignorati (prat. n° 79/1962 relativa a edificio di Vico Cinquesanti n° 23).

La presenza del bagno (vetusto, ma chiaramente realizzato in un momento successivo alla costruzione) e la necessaria radicale revisione dell'impiantistica elettrica nell'immobile censito come "sub 4" (lotto di vendita n° 3), richiederanno una nuova specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità".

Una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità" si rende ad opinione dell'esperto necessaria anche per l'immobile censito come "sub 4", in ragione degli impianti idrici e fognari rinvenuti all'interno.

Si è già detto che il costo di questo genere di pratiche (comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato e dei diritti di segreteria) sfiora i 2.000 € al lordo dell'I.V.A..

Per l'uno e l'altro cespite pignorato, non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'elaborato è obbligatorio per i "negozi" (tale è la classificazione catastale degli immobili di cui si discute).

Il costo per la predisposizione del documento da parte di un tecnico abilitato in materia, ovviamente riferito alla singola unità immobiliare, è quantificabile in 500 euro circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito).

Gli immobili pignorati non sono terreni non appartengono ad un fabbricato rurale, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il fabbricato di appartenenza ricade in "zona A - insediamenti di interesse storico" del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, disciplinata dagli articoli 26 e 63 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda per i dettagli.

Il fabbricato in oggetto è tipologicamente classificato come "unità edilizia di recente formazione", disciplinata dall'art. 124 delle citate Norme Tecniche di Attuazione (a cui pure si rimanda per i dettagli).

Il fabbricato ricade nel cosiddetto Ambito di Pianificazione Attuativa n° 25 "teatri" disciplinato dall'art. 156 delle Norme Tecniche di Attuazione, a cui al solito si rimanda.

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in zona IV del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino (Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie).



## **2.E Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati**

L'esperto ha ritualmente interpellato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati a nome dei *debitori esecutati*.

In allegato 20 alla presente relazione è riportata la scheda/risultato dell'indagine, dalla quale risultano numerosi contratti anteriori al pignoramento e che rimandano al ruolo di "locatore" o "dante causa" dei soggetti d'interesse.

Sono stati compulsati i vari uffici territoriali presso cui tali contratti sono stati registrati, allo scopo di verificare la loro riconducibilità agli immobili pignorati.

Tutti gli uffici interpellati – tranne uno – hanno diligentemente riscontrato le richieste, consentendo di procedere alle verifiche del caso (appresso illustrate).

Agli atti dell'ufficio di Piedimonte Matese (competenza provinciale di Caserta) risulta registrato un contratto nell'anno 2000 (anteriore al pignoramento) in cui il debitore COGNOME E NOME ESECUTATO figura come "dante causa" (i.e. "locatore").

In altra apposita sezione dell'allegato 20 è riportata la nota recapitata dall'Ufficio Provinciale di Caserta.

Nella stessa si allude ad una futura trasmissione all'esito di più approfondite ricerche di archivio.

Allo scrivente non è stato recapitato nulla.

Allo stato è impossibile stabilire quale fosse l'immobile oggetto del suddetto antico contratto (l'informatizzazione dei dati catastali degli immobili oggetto di locazioni registrate è stata introdotta molto più di recente dall'Agenzia delle Entrate).

Nella nota recapitata dall'Ufficio Provinciale di Caserta si allude alla "conclusione" del contratto, ma trattasi d'informazione potenzialmente fuorviante.

La chiosa dell'ufficio tributario scaturisce, normalmente, dalla scadenza naturale del contratto registrato e dal fatto che agli atti dell'Ente non risultano pagate le imposte dovute per eventuali rinnovi.

E' risaputo che la vicenda reale (e "civile") è diversa da quella "fiscale".

Negli immobili locati si ritrovano, spesso, gli stessi inquilini che hanno stipulato antichi contratti di locazione (a suo tempo diligentemente registrati), poiché tali contratti continuano – "di fatto" – a rinnovarsi, anche se nessuno denuncia la circostanza all'ufficio tributario (all'ovvio scopo di non pagare le tasse).

L'esperto ha diretta esperienza della fattispecie, avendola riscontrata in altri similari incarichi svolti per conto dell'Autorità Giudiziaria.

In casi del genere, al Giudice dell'Esecuzione è quindi demandato il compito di stabilire se il contratto "di fatto" in essere – naturale prosecuzione di antiche scritture registrate e poi "fiscalmente" non rinnovate – possa essere considerato o meno anteriore al pignoramento.

Ciò posto, si evidenzia partitamente quanto segue.

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1 – Immobile in VIA DUOMO**

Al momento del sopralluogo svoltosi in data 27 giugno 2023 l'immobile risultava vuoto ed inagibile, poiché interessato da radicali lavori di ristrutturazione.

Agli atti dell'ufficio "Napoli 3" dell'Agenzia delle Entrate risulta tuttora rubricato un contratto di locazione con decorrenza giugno 2013 e durata di 6 anni, tacitamente rinnovabile per altri 6.

Lo stesso deve ritenersi evidentemente non rinnovato ed effettivamente concluso.

La deduzione trova peraltro conferma nel fatto che la C.I.L.A. presentata nell'anno 2021 per i lavori in corso nell'immobile è stata commissionata da altro soggetto (diverso dal locatario risultante dal suddetto contratto), quale promissario acquirente dell'immobile in virtù di una certa scrittura privata, che però non risulta trascritta.

Per giusta completezza si precisa che per l'immobile in oggetto agli atti dell'ufficio di "Napoli 1" risulta registrato un altro contratto di locazione nell'anno 2009, a nome di tutt'altro inquilino, da ritenersi logicamente superato da quello registrato nell'anno 2013.

La condizione d'inagibilità dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo autorizza ad affermare che allo stato non esistono contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.

Ai fini estimativi l'immobile sarà considerato libero.

L'immobile pignorato è attualmente privo di concreto valore di locazione, in ragione delle sue condizioni (assenza di finiture, impianti incompleti).



**LOTTO DI VENDITA N° 2 – Immobile in VICO CINQUESANTI N° 23A (sub 3)**

Al momento del sopralluogo svoltosi in data 27 giugno 2023 l'immobile risultava occupato ad uso magazzino dalla società "O MUNACIELLO s.r.l." (estranea alla presente procedura), in forza di contratto di locazione registrato in data 18 luglio 2012, **anteriore al pignoramento** trascritto nell'anno 2023.

Il documento è riportato in altra apposita sezione dell'allegato 20.

Gli elementi salienti risultanti dal contratto sono i seguenti:

- Decorrenza locazione: 18 giugno 2012
- Durata locazione: 6 anni tacitamente rinnovabile per altri 6 <con esclusione del diritto di recesso>.
- Prossima scadenza naturale in virtù dell'intervenuto rinnovo: 18 giugno 2024.
- Usò consentito: <laboratorio alimentare>
- Canone pattuito: 4.200 €/annui con aggiornamento secondo ISTAT

Il contratto risulta essere sottoscritto da tutti i soggetti formalmente comproprietari della quota di 1/2 dell'immobile (l'altra quota di 1/2, come già detto, non può esser pervenuta ai suddetti soggetti in virtù del menzionato atto di donazione per Notaio Caiazzo del 29/12/2004, rep. n° 40476, poiché il *donante* aveva anzitempo acquistato l'immobile in regime di comunione legale).

I comproprietari hanno riferito di aver trasmesso all'inquilino comunicazione di disdetta, mostrando anche una ricevuta postale indirizzata alla predetta "società/inquilino".

L'*esperto* non è ovviamente in grado di confermare il contenuto della missiva.

**Nel rimettere ogni altra migliore valutazione giuridica al G.E., è opinione dell'esperto che il Contratto in questione sia opponibile al futuro aggiudicatario.**

Ai fini estimativi l'immobile sarà considerato occupato.

Il canone di locazione stabilito nel contratto – pari a circa 300 €/mese – può ritenersi sostanzialmente coerente in ragione della tipologia del locale e della sua dislocazione.

Le ridotte dimensioni dell'immobile (e vieppiù la sua attuale sistemazione interna) non sono le migliori per un negozio di vendita al dettaglio.

La stradina denominata Vico Cinquesanti, ancorchè ricadente in un contesto favorevole dal punto di vista commerciale, non è certamente una strada di grande transito o di particolare attrazione turistica.

E' noto che in virtù delle recenti disposizioni comunali è stato posto un freno all'apertura di certe tipologie di attività commerciali (invero già numerosissime in zona).

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3 – Immobile in VICO CINQUESANTINI N° 23B (sub 4)**

Al momento del sopralluogo svolto in data 14 aprile 2023 l'immobile risultava occupato ad uso laboratorio/officina/magazzino da soggetti riconducibili a restanti comproprietari.

Per l'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati (neanche risalenti addietro nel tempo).

Ai fini estimativi l'immobile sarà considerato occupato.

Il canone di locazione di una soluzione del genere, in mediocri condizioni, è ragionevolmente quantificabile in non più di 250 €/mese.

≈≈≈



**2.F. Insistenza dei beni pignorati su suolo demaniale – Censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati**

Nulla da segnalare.

≈≈≈

**2.G. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

All'esito di tutte le indagini effettuate, ribadite le "criticità" delle Certificazioni Notarili depositate agli atti della procedura (evidenziate nel precedente paragrafo 2.A), risulta quanto segue.

**1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario**

- Per tutti i lotti di vendita, dalle Certificazioni Notarili versate in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali.
- Per tutti i lotti di vendita, non risultano pesi e/o limitazioni d'uso a carico dell'immobile pignorato (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di uso e/o abitazione).
- Per tutti i lotti di vendita, non si ha notizia di vincoli "di destinazione" (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici, alberghieri, fasce di rispetto), né di "servitù" attive o passive e nemmeno di sequestri penali e/o amministrativi.
- I lotti di vendita, tutti nessuno escluso, non ricadono in area sottoposta a vincoli paesaggistici.
- I lotti di vendita, tutti nessuno escluso, ricadono d'interesse archeologico (no vincolo) e, in quanto tali, sono soggetti alle disposizioni dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli interventi che interessano piani terra e piani cantinati è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta.



- Per l'immobile pignorato sito in Via Duomo (LOTTO DI VENDITA N° 1) e, più in generale, per l'antico fabbricato di appartenenza e relativa area di sedime, non risultano vincoli storico-artistici né provvedimenti di dichiarazione d'interessi del genere

In allegato 21 è riportato il Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio (la parte d'interesse è stata evidenziata, poiché nello stesso documento si menzionano anche altre zone oggetto di altri simili incarichi<sup>5</sup>).

- Per il fabbricato comprendente gli immobili pignorati siti in Vico Cinquesanti (LOTTO DI VENDITA N° 2 e LOTTO DI VENDITA N° 3) risultano emanati i Decreti del Ministero della Pubblica Istruzione del 24 maggio 1955 e del 26 settembre 1957 aventi ad oggetto una vincolante dichiarazione d'interesse artistico.

I Decreti in parola riguardano una statua, il portale in marmo in fregio al cancello distinto dal civico 23 ed i resti dell'antico "Palazzo Scorziata" attualmente inglobati nel corpo di fabbrica più grande dislocato nel cortile in cui immette il suddetto cancello.

Nella figura 4 a pagina seguente sono riportate le schede di catalogo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali raffiguranti il portale ed i resti delle strutture monumentali, al fine di dimostrare che il vincolo riguarda, in linea di principio, elementi di fabbrica diversi dagli immobili pignorati.

<sup>5</sup> L'Ente non ha capito che a fronte di diverse istanze, dovevano essere elaborati diversi certificati.



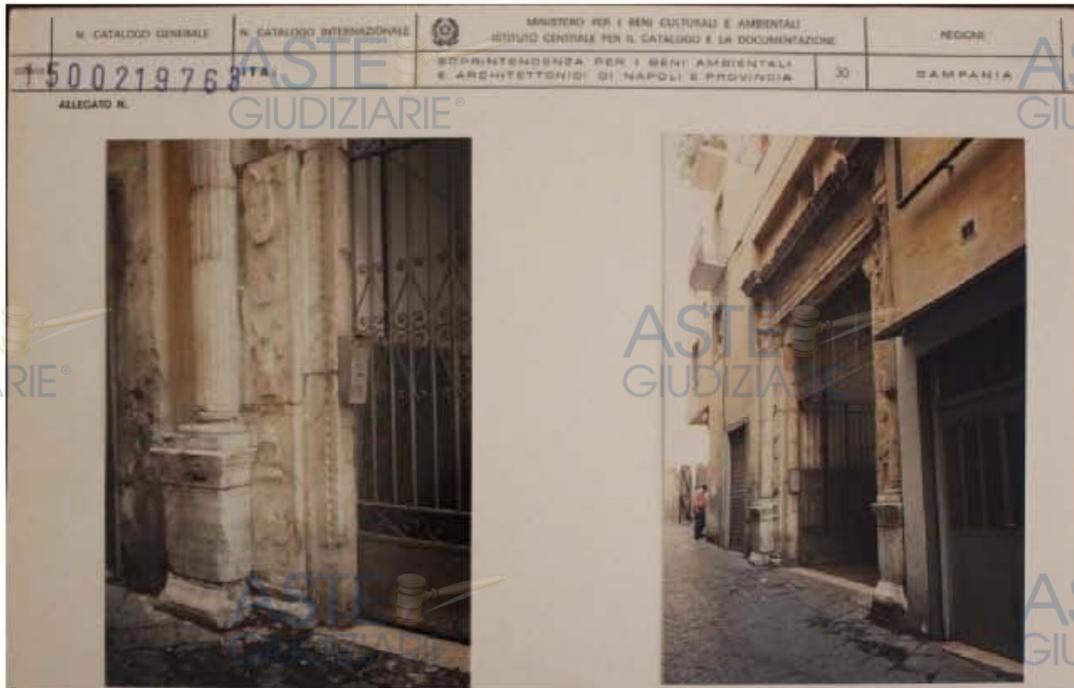


Figura 4: Schede di catalogo dei manufatti sottoposti a dichiarazione d'interesse artistico



**Figura 5:** Attualità (cortile interno retrostante al cancello distinto come civico 23)

- Per tutti i lotti di vendita, non si ha notizia di vincoli di natura condominiale.  
Gli attuali Amministratori dei Condominii d'interesse, specificamente interpellati al riguardo, non hanno inteso precisare nulla.  
Per il LOTTO DI VENDITA N° 1 (Via Duomo) l'attuale Amministratore P.T. ha specificato di non essere a conoscenza dell'esistenza di un Regolamento di Condominio.  
Dal Regolamento di Condominio del fabbricato comprendente il LOTTO DI VENDITA N° 2 e LOTTO DI VENDITA N° 3 (Vico Cinqesanti), riportato nella sezione dedicata dell'allegato 16, ed a cui senz'altro si rimanda per maggiori dettagli, non risultano specifici divieti.
- Per tutti i lotti di vendita, dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino non risultano rischi e pericoli di natura idrogeologica.
- I lotti di vendita, tutti nessuno escluso, ricadono in fascia di rispetto dalla costa (1000 ml).
- I lotti di vendita, tutti nessuno escluso, ricadono in area sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma tale area non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

2. **Oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE del 12 febbraio 2021 (Registro Generale n. 3736; Registro Particolare n. 493) derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Napoli in data 9/10/2020, rep. n° 6610, a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” (*dante causa dell’odierno creditore procedente*), contro COGNOME E NOME ESECUTATO (attuale *debitore esecutato*), per la somma complessiva di 157.973,21 euro, gravante:
  - sulla quota di 1/2 della proprietà dell’immobile censito come “sez. PEN foglio 1 particella 120 subalterno 42” (a questa data ancora esistente in catasto)
  - sulla quota di proprietà di 1/3 degli immobili censiti come “sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 3” e “sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 4” (ma a COGNOME E NOME ESECUTATO può essere pervenuta al massimo la quota di 1/6).
- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 17 maggio 2023 (Registro Generale n. 1370; Registro Particolare n. 1086) nascente da atto dell’Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli del 20/12/2022, rep. n° 25745, a favore di “SIENA NPL 2018 s.r.l.” (attuale *creditore procedente*), gravante:
  - sulla piena proprietà dell’immobile censito come “sez. PEN foglio 1 particella 120 subalterno 42” (a questa data già soppresso e surrogato dal “sub 48”), contro COGNOME E NOME ESECUTATO (*debitore esecutato*) e COGNOME E NOME ESECUTATA (*debitore esecutato*) per la quota di 1/2 ciascuno.
  - sulla quota di proprietà di 1/3 degli immobili censiti come “sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 3” e “sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 4”, contro COGNOME E NOME ESECUTATO (più propriamente titolare della quota di 1/6).

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell’immobile aggiudicato all’asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

≈≈≈

**2.H. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie – Spese condominiali straordinarie già deliberate – Quote condominiali insolute**

Si riepilogano le notizie salienti rese dagli Amministratori P.T. dei diversi Condominii comprendenti gli immobili pignorati (cfr. note riportate in separate sezioni dedicate dell'allegato 16).

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1 – Immobile in VIA DUOMO**

- Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato: 27,79 €.
- Oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari) alla data del 3 maggio 2023: 3.664,66 €.
- Quota spese straordinarie a carico dell'immobile pignorato già deliberate ed in corso di riscossione: <€ 700/800 mensili circa> (testuale).
- Alla data del 3 maggio 2023 risultavano già deliberate, ma in attesa di bollettazione, circa 15.000 euro di spese per onorari professionali di un tecnico e per compensi all'ex amministratore, da ripartire secondo tabella generale.
- Alla data del 3 maggio 2023 il Condominio non risultava coinvolto in vertenze giudiziarie.
- Alla data del 3 maggio 2023 il Condominio risultava debitore di 3.000 € circa nei confronti di una certa impresa, nonché moroso nei confronti del Comune di Napoli per un importo **non precisato** riconducibile a tasse di occupazione suolo pubblico.

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2 – Immobile in VICO CINQUESANTI N° 23A ("sub 3")**

- Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato: 9,29 €.
- Oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari) alla data del 31 maggio 2023: 18,52 € (calcolato secondo l'indicazione fornita per iscritto).
- Alla data del 31 maggio 2023 non vi erano spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione, ovvero deliberate ma in attesa di relativa bollettazione.
- Alla data del 31 maggio 2023 al Condominio era stato notificato <atto di citazione per danni verso terzi> (testuale; non è dato sapere altro).
- Alla data del 31 maggio 2023 il Condominio risultava debitore nei confronti dell'impresa esecutrice dei lavori di sistemazione del lastrico solare e nei confronti dell'impresa di pulizie del Condominio, **ma non è stato precisato l'importo dei debiti.**

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3 – Immobile in VICO CINQUESANTINI N° 23B (“sub 4”)**

- Quota ordinaria mensile a carico dell’immobile pignorato: 10,95 €.
- Oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari) alla data del 31 maggio 2023: 21,90 € (calcolato secondo l’indicazione fornita per iscritto).
- Alla data del 31 maggio 2023 non vi erano spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione, ovvero deliberate ma in attesa di relativa bollettazione.
- Alla data del 31 maggio 2023 al Condominio era stato notificato <atto di citazione per danni verso terzi> (testuale; non è dato sapere altro).
- Alla data del 31 maggio 2023 il Condominio risultava debitore nei confronti dell’impresa esecutrice dei lavori di sistemazione del lastrico solare e nei confronti dell’impresa di pulizie del Condominio, **ma non è stato precisato l’importo dei debiti.**



## **2.I. Valore attuale dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)**

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere subito percepibile la correlazione tra i prezzi di mercato ed il valore del cespite oggetto della stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto “*market comparison approach*” (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, stante le difficoltà “interpretative” dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, peraltro, a differenza degli annunci immobiliari, non mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Gli atti notarili sono stati utilizzati come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>6</sup> è stata adottata la “superficie commerciale (S<sub>C</sub>)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l’intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva, ponderate (o “ragguagliate”) in base ad opportuni coefficienti.

Nel caso in specie siffatte pertinenze consistono solo nel minuscolo balconcino che corredda l’immobile in Via Duomo (LOTTO DI VENDITA N° 1).

Si ritiene di poter prescindere dalla certossina discriminazione, poiché il poggolo in questione non concreta alcun vantaggio commerciale, vuoi per la natura del cespite (magazzino dislocato all’interno cortile), vuoi perchè dovrebbe essere conteggiato al 30% della sua già ridottissima estensione.

<sup>6</sup> Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, edizione 2016.  
Come si stima il valore degli immobili, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.

Discorso a parte deve essere fatto per i soppalchi.

Gli impalcati intermedi rinvenuti in entrambi gli immobili siti in Vico Cinquesanti (LOTTO DI VENDITA N° 2 e LOTTO DI VENDITA N° 3) sono manufatti abusivi da rimuovere, sicchè la loro superficie non può essere conteggiata (ragguagliata o meno poco importa).

Il soppalco rinvenuto nell'immobile di Via Duomo (LOTTO DI VENDITA N° 1), potenzialmente anteriore al 1935, deve esser invece opportunamente "ragguagliato", poiché l'altezza utile nell'ambiente sovrastante non è certamente idonea (2,45 ml sotto l'impalcato ligneo e 2,05 ml sotto alle travi)

Il macro-ambiente in soppalco si configura come un accessorio del macro-vano principale a piano terra a cui è direttamente collegato tramite scala interna.

Il coefficiente di "ragguaglio" tipicamente considerato in casi del genere è 0,5.

Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della "superficie commerciale" si sviluppa come segue:

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1 (Via Duomo 228 – sez PEN foglio 1 particella 120 subalterno 48)

– Superficie calpestabile 2 livelli ( $S_U$ )	115,00 mq circa
– Superficie lorda piano terra ( $S_L$ )	82,00 mq
– Superficie ragguagliata soppalco ( $S_P$ )	41,00 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u>	<u>123,00 mq</u>

➤ LOTTO DI VENDITA N° 2 (Vico Cinquesanti n° 23A – sez SLO foglio 2 particella 146 subalterno 3)

– Superficie utile piano terra ( $S_U$ )	17,50 mq circa
– Superficie lorda piano terra ( $S_L$ )	24,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )	0,00 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u>	<u>24,50 mq</u>

➤ LOTTO DI VENDITA N° 3 (Vico Cinquesanti n° 23B – sez SLO foglio 2 particella 146 subalterno 4)

– Superficie utile piano terra ( $S_U$ )	20,00 mq scarsi
– Superficie lorda piano terra ( $S_L$ )	25,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )	0,00 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u>	<u>25,50 mq</u>

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento ( $S_C$ )”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”.

Nell’intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

Le indagini sono state svolte tenendo ben presenti le tipologie immobiliari pignorate e la loro dislocazione nell’ambito del quartiere, al fine di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Sul mercato, al momento, non sono proposti in vendita molti immobili simili ai cespiti staggiti.

Nelle sezioni dedicate dell’allegato 22 sono riportate alcune inserzioni riconducibili alle fattispecie d’interesse ed al medesimo contesto territoriale.

Gli annunci si riferiscono tipicamente alla superficie utile (invero l’unica che interessa sul mercato, checché ne dicano i testi di bibliografia).

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state altresì consultate le più recenti quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato dell’Agenzia delle Entrate e dal ben noto portale “Borsino Immobiliare per immobili di tipo commerciale ricadenti nei medesimi ambiti territoriali (cfr. schede riportate in ultimo nelle sezioni dedicate nell’allegato 22).

La consultazione bibliografica – come già l’indagine di mercato – è stata volutamente estesa ad immobili tipo “laboratori”, in ragione delle peculiarità del caso (per l’immobile di Via Duomo, formalmente accatastato come “magazzino” è facile immaginare una riconversione del genere; i due immobili di Vico Cinquesanti sono formalmente accatastati come “negozi”, ma non sono utilizzati come tali e uno di essi è proprio adibito a laboratorio/officina).

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, considerando – cioè – un prudenziale margine di trattativa delle proposte di mercato, e tenendo conto che queste ultime alludono alla superficie utile (ben minore di quella “commerciale”), sono stati individuati i seguenti valori unitari di riferimento.

$V_{U \text{ TERRANE0 INTERNO PALAZZO VIA DUOMO}}$	1.250,00 €/mq
$V_{U \text{ TERRANE0 FRONTE STRADA VICO CINQUESANTI}}$	1.600,00 €/mq

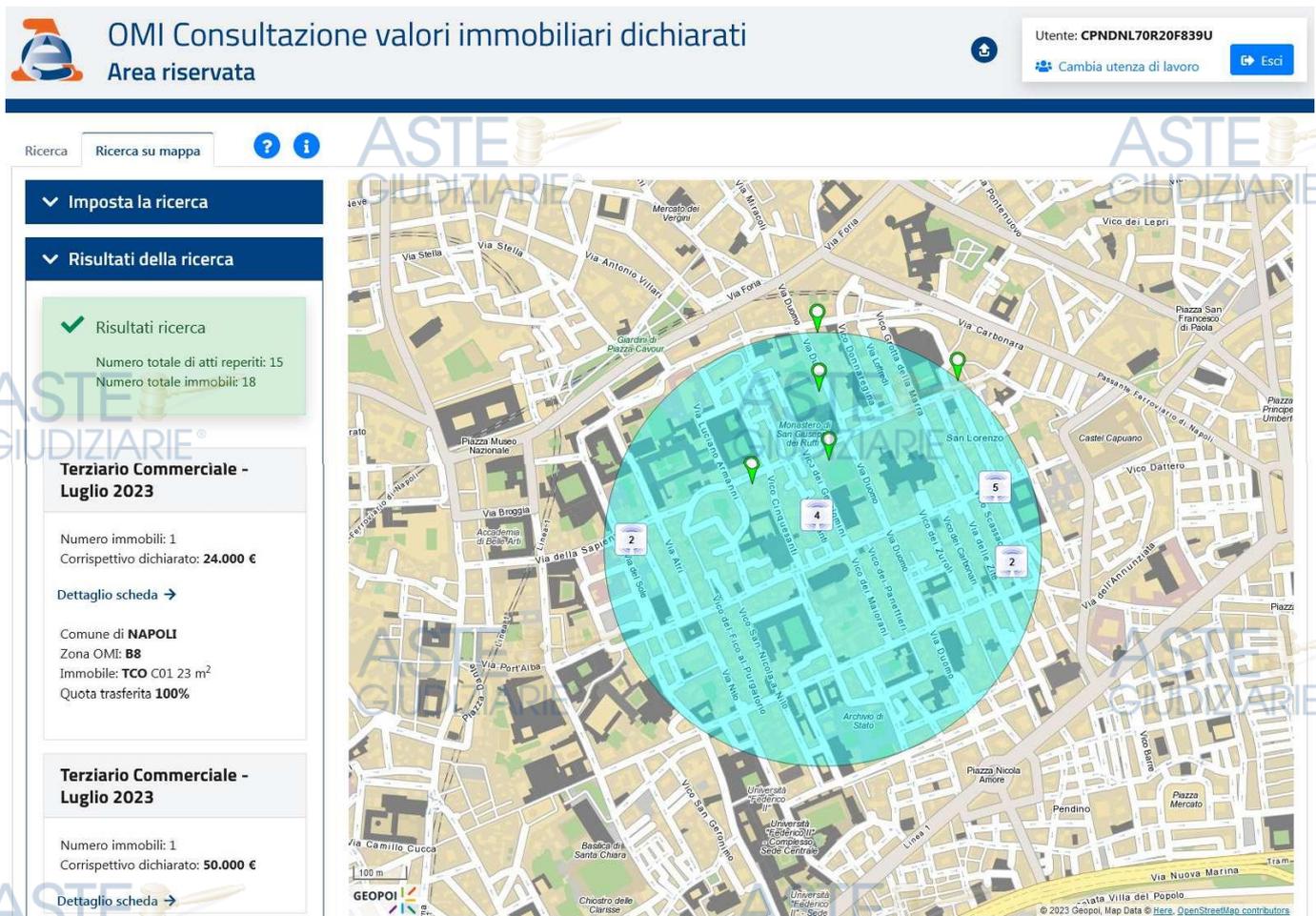
Al fine di verificare i suddetti parametri, sono state esaminate le recenti transazioni immobiliari della zona.

L’Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d’impostare la ricerca sulla mappa.

Per ogni dato ritrovato, oltre al prezzo dichiarato, sono precisate la categoria catastale dell’immobile venduto e la superficie catastale (che si avvicina parecchio alla “superficie lorda” o commerciale).

Il servizio non consente, purtroppo, di risalire ad altre notizie (per la legge sulla privacy).

Nella figura 6 che segue è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall’esperto (immediate vicinanze di Via Duomo e Vico Cinquesanti; periodo gennaio 2023 – luglio 2023).



**Figura 6:** Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

Rapportando i prezzi “dichiarati” alle superfici risultanti dalle varie schede e mediando i risultati, si ricavano delle quotazioni “dichiarate” nettamente più basse di quelle desumibili dalle attuali proposte di mercato e dalle pubblicazioni di settore.

La circostanza induce a ritenere poco attendibili i prezzi “dichiarati” (che invero è uno degli inconvenienti classici degli atti notarili riguardanti immobili ad uso non residenziale<sup>7</sup>).

Nel prosieguo si farà pertanto riferimento ai parametri unitari individuati per altra via e partitamente specificati a pag. 65.

La compiuta valutazione estimativa presuppone, come da prassi, il discernimento ed apprezzamento delle peculiarità intrinseche dei cespiti oggetto di stima.

Gli aspetti presi in esame ed i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nelle tabelle che seguono.

Il ridotto coefficiente per stato di conservazione prescelto per l’immobile sito in Via Duomo (LOTTO DI VENDITA N° 1) scaturisce dal fatto che tutte le proposte di mercato relative a locali tipo “magazzini” alludono già ad immobili da ristrutturare.

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione connesso alla presenza di contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento (LOTTO DI VENDITA N° 2) ovvero all’utilizzo dell’immobile da parte di restanti comproprietari (LOTTO DI VENDITA N° 3).

I coefficienti connessi alle problematiche di carattere urbanistico sono stati ricavati analiticamente, calcolando l’incidenza sul valore “normale” del cespiti:

- del costo di rimozione degli abusi non sanabili (quantificato in 7.000 € per il LOTTO DI VENDITA N° 2 e per il LOTTO DI VENDITA N° 3)
- della spesa da sostenere per il futuro conseguimento dell’agibilità (già quantificata in 2.000 € per ciascun lotto di vendita).

<sup>7</sup> Solo per le abitazioni, infatti, la legge consente di commisurare l’imposta di registro al valore catastale (cosa che, per questo genere di immobili, ha quasi risolto il problema delle dichiarazioni infedeli).

Il coefficiente relativo agli oneri condominiali insoluti è stato ricavato allo stesso modo, sulla base degli importi indicati dagli Amministratori dei Condominii di appartenenza (3.664,66 € per il LOTTO DI VENDITA N° 1 – 18,52 € per il LOTTO DI VENDITA N° 2 – 21,90 € per il LOTTO DI VENDITA N° 3).

Nella tabelle sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- All'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto, stimata nel 10% del valore "normale" (per tener conto di eventuali diverse interpretazioni urbanistiche degli Enti all'uopo preposti, nonché delle eventuali ulteriori minori spese da affrontare per aggiornamenti catastali o per predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

Definito il coefficiente correttivo totale, per ciascun LOTTO DI VENDITA il valore ricercato è stato quindi calcolato mediante la seguente banale formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| V               | il valore del lotto;  |
| V <sub>UM</sub> | l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";   |
| S <sub>C</sub>  | la "superficie commerciale" assunta a riferimento;  |
| K               | il coefficiente correttivo <u>totale</u> connesso alle peculiarità intrinseche del lotto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari. |

Tutto ciò premesso si evidenzia partitamente quanto segue.



- LOTTO DI VENDITA N° 1 (terraneo interno cortile Via Duomo n° 228 – Estremi attuali N.C.E.U. Napoli: sez. PEN foglio 1 particella 120 subalterno 48)

**Tabella 1:** Coefficienti correttivi per peculiarità intrinseche – LOTTO N° 1

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
DISLOCAZIONE COMMERCIALE: la quotazione di partenza ne tiene già conto	1,000
QUADRATURA: soddisfacente	1,000
QUALITA' FINITURE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: vedi stato di conservazione	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: in fase di ristrutturazione; necessitano lavori di rifacimento di finiture e impianti	0,900
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edifici storico in tufo; standard frequente in zona; in fase di ristrutturazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 10%	0,900
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: non ravvisate violazioni; futuro conseguimento agibilità	0,986
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: precisamente quantificati dall'attuale Amministratore P.T.	0,974
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	<b>0,777</b>

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.250,00 \text{ €/mq} \times 123,00 \text{ mq} \times 0,777 = 119.463,75 \text{ €}$$

In conclusione: il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per la piena proprietà del LOTTO DI VENDITA N° 1 composto dal terraneo sito in Napoli avente accesso dal cortile interno del fabbricato distinto come Via Duomo n° 228, attualmente censito in N.C.E.U. di Napoli come "sezione urbana PEN, foglio 1, particella 120, subalterno 48", è di 120.000 € in cifra tonda (diconsi CENTOVENTIMILA euro).



- LOTTO DI VENDITA N° 2 (terraneo fronte strada Vico Cinquesanti n° 23A – Estremi attuali N.C.E.U. Napoli: sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 3)

**Tabella 2:** Coefficienti correttivi per peculiarità intrinseche – LOTTO N° 2

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato da inquilino; scadenza contratto registrato prima del pignoramento: giugno 2024	0,900
DISLOCAZIONE COMMERCIALE: la quotazione di partenza ne tiene già conto	1,000
QUADRATURA: non ottimale per un "negozio"; assenza di bagno	0,925
QUALITA' FINITURE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile	1,000
PERTINENZE CONDOMINIALI: esistenza ex "casa del portiere" a reddito	1,005
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edifici in c.a. anni '60; accettabile stato di conservazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 10%	0,900
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione soppalco abusivo; futuro conseguimento agibilità	0,746
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: calcolati su indicazione dell'attuale Amministratore P.T.	0,999
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	<b>0,562</b>

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 24,50 \text{ mq} \times 0,562 = 22.030,40 \text{ €}$$

In conclusione: il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per la piena proprietà del LOTTO DI VENDITA N° 2 composto dal terraneo sito in Napoli avente accesso da Vico Cinquesanti n° 23A (primo varco a destra del civico 23), attualmente censito in N.C.E.U. di Napoli come "sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 3", è di 22.000 € in cifra tonda (diconsi VENTIDUEMILA euro).



- LOTTO DI VENDITA N° 3 (terraneo fronte strada Vico Cinquesanti n° 23B – Estremi attuali N.C.E.U. Napoli: sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 4)

**Tabella 3:** Coefficienti correttivi per peculiarità intrinseche – LOTTO N° 3

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato da restanti comproprietari	0,800
DISLOCAZIONE COMMERCIALE: la quotazione di partenza ne tiene già conto	1,000
QUADRATURA: non ottimale per un "negozio"	0,970
QUALITA' FINITURE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: mediocre	0,800
PERTINENZE CONDOMINIALI: esistenza ex "casa del portiere" a reddito	1,005
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edifici in c.a. anni '60; accettabile stato di conservazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 10%	0,900
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione soppalco abusivo; futuro conseguimento agibilità	0,657
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: calcolati su indicazione dell'attuale Amministratore P.T.	0,999
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	<b>0,369</b>

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 25,50 \text{ mq} \times 0,369 = 15.055,20 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per la piena proprietà del LOTTO DI VENDITA N° 3 composto dal terraneo sito in Napoli avente accesso da Vico Cinquesanti n° 23B (secondo varco a destra del civico 23), attualmente censito in N.C.E.U. di Napoli come "sezione urbana SLO, foglio 2, particella 146, subalterno 4", è di 15.000 € in cifra tonda (diconsi QUINDICIMILA euro).**

≈≈≈



## 2.J. Valutazioni e considerazioni connesse al pignoramento pro quota

Gli immobili costituenti il LOTTO DI VENDITA N° 2 (sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 3) ed il LOTTO N° 3 (sez. SLO foglio 2 particella 146 subalterno 4) sono stati pignorati per la quota di 1/3 in danno di COGNOME E NOME ESECUTATO.

Il pignoramento deve ritenersi limitato alla quota di proprietà di 1/6, essendo questo il massimo che il *dante causa* avrebbe potuto donare a ciascuno dei suoi tre figli (tra cui il *debitore esecutato*), avendo Egli acquistato gli immobili in oggetto quando era sposato in regime di comunione legale (i.e. 1/2 : 3).

Ciò posto, allo stato non sussistono le possibilità fisiche di procedere ad uno scorporo della quota pignorata, poiché entrambi gli immobili sono piccolissimi (la superficie calpestabile **urbanisticamente regolare** assomma nel caso migliore a scarsi 20 mq).

I valori di mercato dei due immobili, al netto della detrazione per assenza della garanzia da vizi occulti imposta dalla procedura estimativa in materia di espropri, risultano i seguenti:

- LOTTO DI VENDITA N° 2 (sub 3): 25.000 € circa
- LOTTO DI VENDITA N° 3 (sub 4): 17.000 € circa

I controvalori ideali della quota di 1/6 sono pertanto banalmente i seguenti:

- LOTTO DI VENDITA N° 2 (sub 3): 4.166,67 €
- LOTTO DI VENDITA N° 3 (sub 4): 2.833,33 €

Discutendosi di quota indivisa, e per di più largamente minoritaria ai fini dell'assegnazione in un'eventuale futura divisione, non è possibile ragionare in termini puramente aritmetici, sussistendo un ovvio ulteriore deprezzamento, di natura per così psicologica, connesso alla situazione di comproprietà.

L'*esperto* ritiene di poter ragionevolmente stimare tale ulteriore incidenza negativa nel 20% del controvalore ideale della quota di 1/6, ovvero sia in

- 833,33 € per il LOTTO DI VENDITA N° 2 (sub 3)
- 566,67 € per il LOTTO DI VENDITA N° 3 (sub 4)

La prescelta percentuale appare commisurata alla duplice esigenza di non svilire troppo in partenza i beni pignorati e di non scoraggiare eventuali terzi estranei interessati (limitando cioè il "mercato" ai soli comproprietari).

Alla luce di tutto quanto sopra, i prezzi a base d'asta della sola quota pignorata devono ritenersi i seguenti:

- **Quota di 1/6 di proprietà del LOTTO DI VENDITA N° 2 composto dal terraneo sito in Napoli avente accesso da Vico Cinquesanti n° 23A (primo varco a destra del civico 23), attualmente censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana S.L.O. foglio 2, particella 146, subalterno 3”**

**2.850,00 € in cifra tonda** (diconsi DUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA euro)

Sviluppo dei calcoli

Prezzo a base d'asta della piena proprietà:	22.000,00 €
Ripartizione per 6:	3.666,67 €
Deprezzamento per situazione di comproprietà:	833,33 €
<u>Prezzo a base d'asta quota pignorata di 1/6</u>	<u>2.833,34 €</u>

- **Quota di 1/6 di proprietà del LOTTO DI VENDITA N° 3 composto dal terraneo sito in Napoli avente accesso da Vico Cinquesanti n° 23B (secondo varco a destra del civico 23), attualmente censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana S.L.O. foglio 2, particella 146, subalterno 4”**

**1.950,00 € in cifra tonda** (diconsi MILLENOVECENTOCINQUANTA euro)

Sviluppo dei calcoli

Prezzo a base d'asta della piena proprietà:	15.000,00 €
Ripartizione per 6	2.500,00 €
Deprezzamento per situazione di comproprietà:	566,67 €
<u>Prezzo a base d'asta quota pignorata di 1/6</u>	<u>1.933,33 €</u>



≈



## 2.K. Regime patrimoniale del debitore esecutato

I signori COGNOME E NOME ESECUTATO e COGNOME E NOME ESECUTATA hanno contratto matrimonio nell'anno 1990. Dal certificato rilasciato dai competenti uffici del Comune di Napoli, riportato in allegato 5 alla presente relazione, risulta che nell'anno 2011 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

L'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1 (pignorato per la piena proprietà) è stato acquistato da COGNOME E NOME ESECUTATO e COGNOME E NOME ESECUTATA nell'anno 2004, dovendosi pertanto ritenere di proprietà dei medesimi per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione.

La quota di proprietà di 1/6 (e non 1/3) dell'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 2 e dell'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 4 è pervenuta al sig. COGNOME E NOME ESECUTATO nell'anno 2004 in virtù di donazione del genitore.

La quota in oggetto deve ritenersi bene personale del sig. COGNOME E NOME ESECUTATO, poiché nell'atto di donazione non si rinvenivano esplicite previsioni sul fatto che i cespiti donati dovessero confluire nella comunione legale dei *donatari*.

L'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 2 e l'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 4 risultano pignorati per la quota di 1/3 in danno di COGNOME E NOME ESECUTATO.



**2.L. Esistenza di precedenti pignoramenti**

Non si ha notizia di precedenti pignoramenti.



≈≈≈



### **3.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 4 dicembre 2023 l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Antonio Ferrara, difensore costituito del *creditore procedente* "SIENA NPL 2018 s.r.l.".
- Avv. Fabio Acampora, difensore costituito del *debitore esecutato* COGNOME E NOME ESECUTATO;
- Sig.ra COGNOME E NOME ESECUTATA, altro *debitore esecutato*;
- Avv. Luigi Coluccino, difensore costituito del creditore intervenuto "TTI Italia s.r.l.";
- Avv. Francesca Di Gennaro, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate a mezzo PEC.

La trasmissione alla sig.ra COGNOME è stata effettuata a mezzo di raccomandata a pronta consegna.

In allegato 23 sono riportate tutte le ricevute comprovanti le trasmissioni.

Ritenendo di aver adempiuto l'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 3 dicembre 2023

