

TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2021

Promosso da:

“SIENA NPL 2018 S.r.l.”

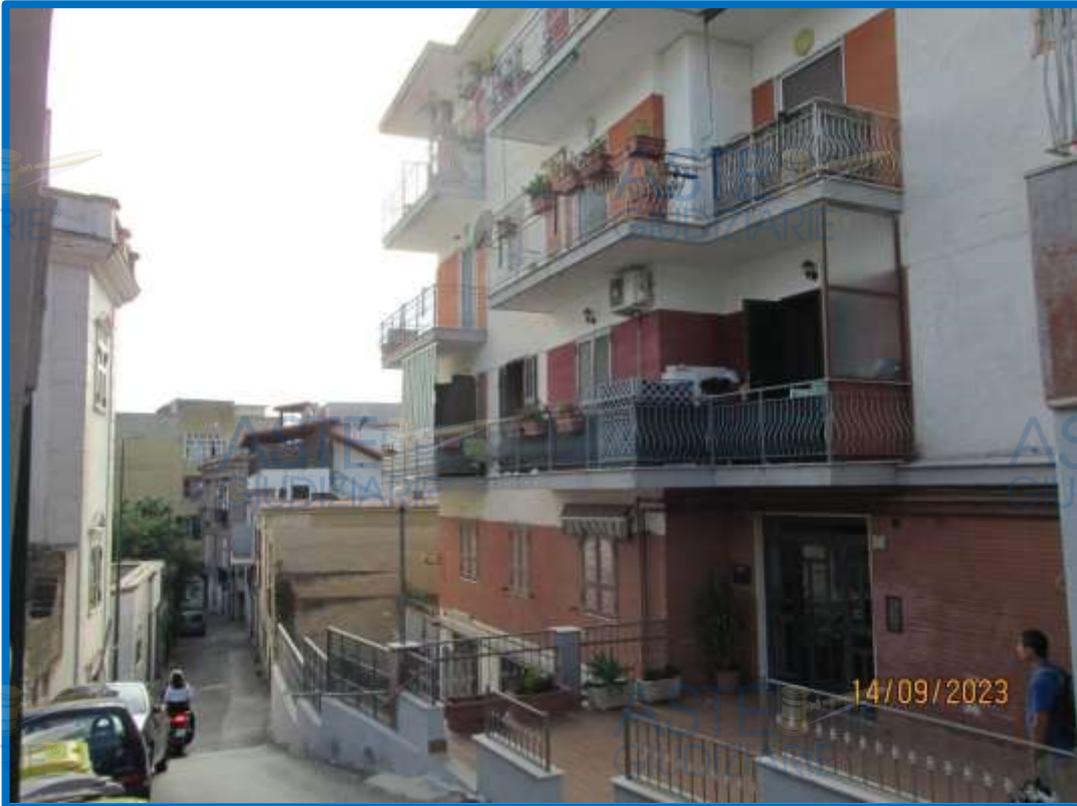
Contro

“XXXXXX XXXX”

G.E. Dott. Guglielmo MANERA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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



Via Cupa Pozzelle civ. 5 - Quartiere San Carlo all'Arena - Napoli

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec luigi.dimicco@ingpec.eu

Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2021*

CREDITORE PROCEDENTE: *“SIENA NPL 2018 S.r.l.”*

DEBITORE ESECUTATO: *“Xxxxxx Xxxxx”*

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

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. GUGLIELMO MANERA.*

C.T.U.: *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL’ORDINE DEGLI INGEGNERI*

DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 24205 E NELL’ELENCO DEI CONSULENTI

TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 2116 catg “INGEGNERI”

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 25 luglio 2023, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D’Aosta n. 64, iscritto all’ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 24205 e nell’elenco dei consulenti tecnici del tribunale di Napoli al n. 2116, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 238/2023 del R.G.E. promossa dalla società *“SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005”*, e per essa, quale procuratrice nominata ai fini dell’esecuzione delle attività di recupero, giudiziale e stragiudiziale, *“ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma, Via Mario Carucci n. 131, C.F. 00399750587 e partita IVA 00880671003”*, in danno della sig.ra *“Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX”*, invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l’udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 05/02/2024 per la comparizione delle parti e per l’adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del bene pignorato.

In data 31/07/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell’apposito modello n. 2 di cui all’ordinanza di nomina, per la valutazione dell’immobile di cui all’atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

- ✓ Quota pari a 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione appartamento, sito nel comune di Napoli, alla Via Cupa Pozzelle, n. 5, al piano 2° (secondo), interno 12 censita in catasto alla:

Sez. SCA, Foglio 19, part.IIa 110, sub 16, catg. A/2, classe 4, cons. 4,5vani, R. C. Euro 511,29.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia al dott. Salvatore Bonagura.

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

Nello specifico, in data **07/09/2023** e **14/09/2023** dopo una serie di difficoltà connesse all'indisponibilità della debitrice esecutata, venivano eseguiti e completati gli accessi presso l'immobile pignorato costituito da un appartamento posto al secondo piano, di un fabbricato in condominio situato nel quartiere San Carlo all'Arena zona nord orientale del territorio della città di Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5.

Successivamente agli accessi presso l'immobile pignorato, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale del bene staggito, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui esso fa parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare una prima istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso



dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 08/07/2024.

L'esito dell'accesso eseguito presso l'immobile pignorato, evidenziava da subito, che l'unità immobiliare pignorata nella sua attuale consistenza, aveva subito lavori di ristrutturazione con conseguente modifica delle tramezzature interne rispetto a quanto riportato sulla Planimetria Catastale originaria agli atti dell'Agenzia del Territorio, nello specifico, si rilevava che parte della superficie di una stanza dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa all'appartamento confinante individuato con l'int. 11 e nel quale tra l'altro risiede la stessa debitrice esecuta.

Nelle more del deposito dell'elaborato peritale il sottoscritto, avendo la necessità di dover accertare la natura dei lavori eseguiti all'appartamento, ossia accertarne l'eventuale legittimità da un punto di vista delle relative autorizzazioni amministrative, avanzava una serie di richieste di accesso agli atti ai competenti uffici del settore Edilizia Privata – Ufficio Condonò e Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Purtroppo però il coinvolgimento di più Uffici tecnici del Comune di Napoli (*le ordinanze dirigenziali sono archiviate presso il Settore Condonò Edilizio ed antiabusivismo, mentre le DIA, SCIA, e/o autorizzazioni sono dislocate presso l'Ufficio Tecnico della Circoscrizione di quartiere competente per Territorio*), determinava un ulteriore forte rallentamento delle attività di ricerca degli atti e solo dopo insistenti solleciti inviati a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), solo in data 23/04/2024 venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un ordinanza di sospensione di lavori abusivi inerenti ad un immobile facenti parte del fabbricato di cui è parte anche il cespite pignorato. Il fascicolo, tuttavia, risultava però mancante di alcuni documenti (*rapporto di verifica di opere eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani*) necessari per poter individuare sia la tipologia dell'ordinanza di sospensione lavori e del suo esito definitivo sia se riguardasse l'immobile pignorato, pertanto, atteso la mancata esibizione dei grafici, si



reiterava al funzionario dell'Ufficio Tecnico la richiesta di esibizione del fascicolo completo, poiché necessaria per determinare se tale provvedimento, riguardasse l'immobile oggetto di perizia.

Tuttavia però, pur avendo esplicitata la necessità di evadere le richieste formulate con un'estrema urgenza, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, causa anche l'attuale inagibilità di parte dei locali in cui sono conservati i fascicoli delle relative pratiche, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 25/11/2024.

Infine, considerato che solo in data 31/10/2024 dopo diversi solleciti, venivano finalmente esitate tutte le richieste formulate dallo scrivente CTU all'Amministrazione Comunale ed ai vari Uffici competenti, in ordine sia titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte nonché quelli relativi agli abusi in esso riscontrati, non potendo, ancora una volta, rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, mi vedevo costretto, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 14/04/2025.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario, in data **07/09/2023** alle ore 17,00, veniva eseguito accesso presso l'immobile pignorato in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle, n. 5. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, era presente la debitrice esecutata la signora Xxxxx Xxxx, la quale ci ospitava in altro appartamento adiacente a quello pignorato in cui dichiarava di abitare, poiché quello oggetto di pignoramento risultava momentaneamente non presenziato dal momento che era stato concesso in comodato d'uso ad una sua conoscente al



momento assente perché non a conoscenza dell'accesso odierno. La debitrice eseguita, si rendeva poi disponibile a concedere l'accesso nell'immobile pignorato in un'altra data, facendosi carico di avvisare l'attuale occupante per il prossimo accesso che veniva concordato per il giorno 14/09/2023.

In occasione del secondo accesso, svolto in data **14/09/2023** alle ore 17,00, si riscontrava l'attuale stato di occupazione dell'appartamento, nel quale si rinveniva la sig.ra XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXX il XX/XX/XXXX, la quale dichiarava di essere legalmente separata, e di abitare l'immobile con il proprio nucleo familiare, composto da due figli (di cui una minorenni) e dall'attuale compagno, il sig. XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXX il XX/XX/XXXX, anch'egli presente all'accesso. La signora XXXXXXX dichiarava inoltre, di risiedere nell'appartamento dal 2013, segnalando altresì di aver più volte chiesto che le venisse stipulato un regolare contratto di affitto, cosa che però la sig.ra XXXXXX XXXXXX proprietaria ed attuale debitrice, non aveva mai concesso. La sig.ra XXXXXX dichiarava altresì, di aver pagato per diversi anni – segnatamente, finché abitava nell'appartamento con l'ex marito - un canone di euro 600,00 mensili e che, in seguito alla separazione, da circa due anni aveva chiesto ed ottenuto dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX, una riduzione dell'importo mensile ad euro 350,00, essendo rimasta l'unica percipiente di reddito del nucleo familiare, peraltro con contratto di lavoro a tempo determinato. L'accesso intanto veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi. Dall'esito dell'accesso emergeva da subito, che l'unità immobiliare pignorata nella sua attuale consistenza, aveva subito lavori di ristrutturazione con conseguente modifica delle tramezzature interne rispetto a quanto riportato sulla Planimetria Catastale originaria agli atti dell'Agenzia del Territorio, nello specifico, si rilevava che parte della superficie di una stanza dell'immobile pignorato, **risultava annessa all'appartamento confinante individuato con l'int. 11** e nel quale tra l'altro risiede la stessa debitrice eseguita.



Alle ore 18,25, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatto in data 07.09.2023 e 14.09.2023 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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



- A -

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

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

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **25/05/2021** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 30/05/2021 depositato agli atti della procedura in data 05.07.2021, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla debitrice eseguita e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

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

Nello specifico, risulta di proprietà della debitrice eseguita la sig.ra Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota pari a 1/1, il seguente bene:



- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli (sezione San Carlo all'Arena) alla Via Cupa Pozzelle n. 5, int. 12, posto al piano 2° (secondo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, Cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5vani, Sup. Cat. 64m², R.C. Euro 511,29.

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

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 25/05/2021 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6166/1198 del 18/02/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli del 14/02/2008 repertorio 57499 racc. 5476 per la somma di **Euro 250.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 125.000,00 durata di 30 anni, a favore della banca *"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. sede Siena, Codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni n. 3"*, contro *"Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX"* datore di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile sito in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, int. 12, posto al piano 2° (secondo), riportato in catasto alla **Sezione SCA**,



Foglio 19, P.Illa 110, sub 16, Cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5vani (Cfr. *All.to n. 2 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” nn. 6166/1198 del 18/02/2008*);

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15881/11446 del 25/05/2021** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 12/04/2021, repertorio n. 6301/2021 a favore della società “SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005”, contro “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX” debitrice esecutata e datrice di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell’immobile in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, int. 12, posto al piano 2° (secondo), riportato in catasto alla **Sezione SCA, Foglio 19, P.Illa 110, sub 16, Cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5vani** (Cfr. *All.to n. 3 – Visura Ipotecaria telematica della - Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società “SIENA NPL 2018 S.r.l.” nn. 15881/11446 del 25/05/2021*).

Considerato inoltre che ad oggi l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 30 maggio 2021, per una corretta completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione all’immobile pignorato sulla debitrice esecutata, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 25/05/2021 e fino alla data del 24/02/2025 data dell’ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta



in atti, **nel periodo esaminato dal 24/02/2025**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 14/02/2008**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata per atto di acquisto per notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli repertorio 57498 racc. 5475, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 4 –Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 24/02/2025 al 14/02/2008 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente al bene pignorato*). Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa della debitrice esecutata, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sulla sig.ra “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX”. Nel periodo esaminato **dal 29/03/2006** data in cui la sig.ra “Xxxxxx Xxxxx” diventava titolare del bene oggi oggetto di pignoramento, per successione legittima alla germana “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX” ed ivi deceduta in data 13/02/2006 giusta denuncia di successione registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 29/03/2006 al n. 391 volume 36, **a tutto il 14/02/2008**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 5 –Visura Ipocatastale telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 14/02/2008 al 29/03/2006 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata*).



Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa del dante causa della debitrice esecutata, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sulla sig.ra "Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX". Nel periodo esaminato **dal 01/02/2003** data in cui la sig.ra "Xxxxxx Xxxxx" diventava titolare di 1/2 del bene oggi oggetto di pignoramento per successione in morte di "Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX" ed ivi deceduto in data 01/02/2003 giusta denuncia di successione registrata presso l'agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 29/05/2003 rep. 3101/4499, mentre l'altro 1/2 gli perviene in data **14/11/2005** per acquisto fatto da "Xxxxxx Xxxxx", giusto atto di compravendita per notaio dott. Tafuri Antonio di Napoli repertorio 49157 racc. 17903, **a tutto il 29/03/2006** data in cui la sig.ra "Xxxxxxxx Xxxxx" diventava titolare del bene oggi oggetto di pignoramento per successione legittima, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 6 –Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell'agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 29/03/2006 al 01/02/2003 eseguita sul dante causa del dante causa della debitrice esecutata*). Infine per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, anche sul soggetto dante causa dei germani "Xxxxxx Xxxxx e Xxxxxxxx Xxxxx" relativamente al bene compravenduto ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 3, una visura ipotecaria generale su "Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale



XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, nel periodo esaminato dal 15/12/1967, data in cui il sig. “Xxxxxx Xxxxx” acquistava la piena proprietà 1/1 dell’immobile oggi pignorato per atto di compravendita per notaio dott. Andrea Casiere di Napoli repertorio 80202, a tutto il 01/02/2003 data in cui i germani “Xxxxxx Xxxxx e Xxxxx” diventavano titolare di 1/2 ciascuno del bene oggi oggetto di pignoramento per successione in morte di “XXXXXXXXXXXXX Xxxxx”, le ispezioni non hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 7 –Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 3 relativa al periodo dal 01/02/2003 al 15/12/1967 eseguita sulla debitrice eseguita relativamente al bene pignorato).

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

In particolare, l’unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione è pervenuta alla debitrice eseguita, in stato civile divorziata, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 14/02/2008 a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475, dalla sig.ra “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX”, titolare della piena proprietà, dell’immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2 (secondo), distinto dal numero interno 12, censito in N.C.E.U. alla Sez. SCA, Foglio 19, P.IIa 110, sub 16, Zon. Cens. 3, Cat. A/2, classe 4, consistenza



4,5vani, Rend. Cat. Euro 511,29, dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla debitrice esecutata, che risultano tali dalla data di costituzione e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (Cfr. All.to n. 8 –Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SCA, Foglio 19, P.Illa 110, sub 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 4,5vani, Sup. Cat. 102m², Rend. Euro 511,29).

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore procedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato accertato che l'immobile pignorato fu acquistato dalla debitrice esecutata la sig.ra "XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXX", per la quota pari a 1/1 **in stato civile divorziata**, così come si evince anche dall'Estratto di Matrimonio prodotto in atti, sullo stesso si legge che "con sentenza del Tribunale di Napoli in data 05/03/2004, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio", poiché il bene fu acquistato dalla debitrice esecutata in data 14/02/2008, esso risulta appartenere esclusivamente alla stessa così come è stato correttamente pignorato per l'intero.



- B -

Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.

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

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

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

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

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa*

documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito da un immobile ad uso appartamento, posto al piano 2° (secondo) contraddistinto dall'int. 12, di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del 14/02/2008 a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 (Cfr. All.ti n. 9 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 e relativa nota di trascrizione).

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX **proprietaria per 1/1**, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, Interno 12, piano 2° (secondo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 8 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **Sez. SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/2**, classe 4, **Consistenza 4,5vani**, Sup. Cat. 102m², R.C. Euro 511,29

lo stesso confina a:

- **sud** in affaccio sulla discesa al cortile privato immobile a Piano Terra;
- **nord** in parte con cassa scale e in parte in affaccio al cortile privato immobile a Piano Terra;

- **ovest** in affaccio sul cortile privato immobile a Piano Terra verso Ferrovia Alifana;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato int. 11 sub 15.

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

La planimetria attualmente depositata in Catasto rispecchia in modo adeguato l'originaria consistenza catastale dell'appartamento pignorato sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, **oltre alla sottrazione di una porzione di superficie che risulta annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15.**

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativa all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 58 p.la 110 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. *All.to n. 10 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Foglio 58 p.la 110 del Catasto Terreni del Comune di Napoli-*). Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 19 p.la 110 della Sezione Urbana SCA (*San Carlo all'Arena*), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 58 p.la 110, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Nel merito occorre evidenziare che l'Estratto di Mappa reperito presso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio, evidenzia che l'intero fabbricato ad oggi non è riportato in mappa risultando all'attualità il terreno ancora libero.

L'obbligo di produrre una denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in relazione alle costruzioni di fabbricati urbani per chi possiede particelle censite nel Catasto terreni o fabbricati su cui siano stati realizzati nuovi edifici risale alla legge numero 679 del 1° ottobre del 1969.

Uno stralcio dell'Estratto di Mappa catastale di seguito riportato mostra in maniera chiara come ad oggi la particella (*campitura in giallo*) di terreno su cui fu costruito l'intero fabbricato di cui è parte anche l'immobile pignorato risulta ancora libera.



Figura 1: Stralcio della mappa Catastale della p.lla 110 foglio 58 su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 110 fol. 58 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 110 fogl. 19, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (*Cfr. All.to n. 11 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

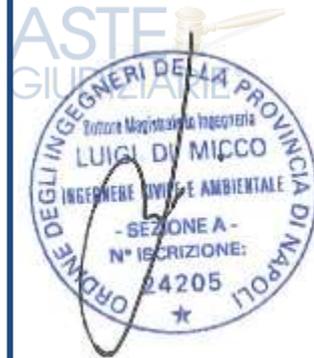


Figura 2: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato

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

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

❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto con int. 12, di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, meglio contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Napoli con i seguenti estremi: **Sez. SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, Cat. **A/2**, classe 4, **Consistenza 4,5vani**, Sup. Cat. 102m², R.C. Euro 511,29

lo stesso confina a:

- **sud** in affaccio sulla discesa al cortile privato immobile a Piano Terra;
- **nord** in parte con cassa scale e in parte in affaccio al cortile privato immobile a Piano Terra;
- **ovest** in affaccio sul cortile privato immobile a Piano Terra verso Ferrovia Alifana;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato int. 11 sub 15.

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

Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è stato pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**, ed è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli alla Via Cupa Pozzelle civ. 5, posto al piano 2° (secondo) contraddistinto dall'int. 12, il tutto meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **SCA, Foglio 19, P.IIIa 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/2**, classe 4, **Consistenza 4,5vani**, Sup. Cat. 102m², R.C. Euro 511,29.



Il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, quartiere San Carlo all’Arena, accessibile dalla Via Cupa Pozzelle n. 5, ed è georeferenziato alla “latitudine 40.871651” e “longitudine 14.272801”.

Il quartiere San Carlo all’Arena, insieme al quartiere Stella forma la 3° Municipalità del comune di Napoli, ospita circa 69.100 abitanti su una superficie di 7,64 km², con una densità abitativa pari a 9.044 abitanti/Km². Confina: a nord con i quartieri Piscinola, Miano, e Secondigliano; a est con i quartieri San Pietro a Patierno e Poggioreale; a sud-est con il quartiere Vicaria; sud con il quartiere San Lorenzo; a sud-ovest con il quartiere Stella; a ovest con il quartiere Chiaiano.

Numerosi i monumenti e luoghi d’interesse presenti nel quartiere, tra questi ricordiamo l’Orto Botanico di Napoli, la Chiesa di Santa Maria degli Angeli alle Croci, il Real Abergro dei Poveri, il Parco di Capodimonte con lo splendido Museo di Capodimonte e la Chiesa di Sant’Eframo Vecchio (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).



Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Est.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Nord.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

L'appartamento pignorato è posto in un fabbricato urbano realizzato verso la metà degli anni '60. L'intera struttura edilizia, è costituita da un edificio in cemento armato, che si eleva per quattro livelli fuori terra oltre un piano terra, quest'ultimo costituito in parte da unità immobiliari ad uso appartamenti ed in parte da unità immobiliari ad uso commerciale e deposito, e di un piano seminterrato destinato a garage e box auto. L'intera struttura presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un "rettangolo" ed è composto di un'unica scala, munita di ascensore, per l'accesso ai livelli dal 1° al 4° piano. All'androne della scala, vi si accede da uno spiazzo scoperto con accesso diretto dalla Via Cupa Pozzelle. Il piano interrato, originariamente destinato ad un unico locale deposito, occupa con i vialetti d'ingresso, le rampe di accesso e le aree circostanti, l'intera superficie del lotto, ed è destinato a garage per posti auto allo scoperto, coperti, box e zone di manovra.

Il corpo di fabbrica presenta tutti i prospetti esterni liberi, con affaccio rispettivamente sulle arre circostanti del fabbricato, sui viali laterali privati di accesso al piano interrato garage, sullo spazio esterno di accesso all'androne scala prospiciente la Via Cupa Pozzelle ed infine, sul cortile interno retrostante, quest'ultima area di accesso alla zona garage e ad un fondo privato.

Il corpo di fabbrica è composto da un piano terra, costituito da un laboratorio artigianale con depositi e tre appartamenti, un primo piano costituito da quattro appartamenti di cui due forniti di terrazza a livello che è copertura di parte del deposito a piano terra, un secondo ed un terzo piano composti di quattro appartamenti ciascuno, ed infine un quarto piano costituito da due appartamenti forniti di terrazzo che costituiscono la copertura degli altri due appartamenti sottostanti. La copertura del fabbricato è costituita da terrazzo piano.

Le strutture portanti dell'edificio, sono costituite da a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto latero-cementizio, con balconi a sbalzo e tamponamenti in muratura ordinaria; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite in parte con mattoni klinker a "faccia vista" e con intonaci ordinari



a rifinitura liscia, il tutto si presenta in discreto stato di conservazione, la tinteggiatura delle pareti intonacate, è costituita da pittura al quarzo anch'essa in discreto stato di conservazione (Foto n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9).



Fotografia 6 – Vista fabbricato da Via Cupa Pozzelle.



Fotografia 7 – Altra vista fabbricato da Via Cupa Pozzelle.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 8 – Altra vista del fabbricato prospetto Nord.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 9 – Altra vista del fabbricato prospetto Est.

ASTE
GIUDIZIARIE®

All’androne della scala, vi si accede da uno spiazzo scoperto con accesso diretto dalla Via Cupa Pozzelle contraddistinto con il civico 5. L’area, perimetrata da un muretto basso sormontato da una ringhiera in ferro, consente l’accesso anche ad un locale posto al piano terra del fabbricato (Foto n. 10).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 10 – All’androne della scala, vi si accede da uno spiazzo scoperto con accesso diretto dalla Via Cupa Pozzelle contraddistinto con il civico 5.

L’ingresso all’androne condominiale della cassa scale, è dotato di portoncino costituito da un cancello in ferro e vetri spessorati, munito all’esterno di impianto citofonico collegato agli appartamenti dei vari piani (Foto n. 11).



Fotografia 11 – L’ingresso all’androne condominiale della cassa scale, è dotato di portoncino costituito da un cancello in ferro e vetri spessorati, munito all’esterno di impianto citofonico collegato agli appartamenti dei vari piani.



L'androne della scala è pavimentato con lastre di marmo, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml 1,50 da lastre in marmo di colore beige e per la restante parte da pittura lavabile mentre il soffitto è tinteggiato con pittura a tempera. La scala condominiale presenta una tipologia a due rampanti con pianerottolo di sbarco a servizio di quattro unità abitative per i primi tre piani e due appartamenti al quarto piano. I pianerottoli di riposo e di arrivo ai piani sono pavimentati con "lastre di marmo", le pareti dei pianerottoli e dei rampanti risultano rivestite per un'altezza di circa ml 1,50 da tesserine di ceramica di colore beige e per la restante parte con pittura lavabile. Le alzate e le pedate dei rampanti di scala, sono rivestiti con lastre di marmo di colore beige. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore con fermata ai piani, l'impianto presenta finiture di tipo moderno in discreto stato di manutenzione (Foto n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15).



Fotografia 12 – L'androne della scala è pavimentato con lastre di marmo, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa ml 1,50 da lastre in marmo di colore beige e per la restante parte da pittura lavabile mentre il soffitto è tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 13 – La scala condominiale presenta una tipologia a due rampani con pianerottolo di sbarco a servizio di quattro unità abitative per i primi tre piani e due appartamenti al quarto piano. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore con fermata ai piani, l'impianto presenta finiture di tipo moderno in discreto stato di manutenzione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 14 – I pianerottoli di riposo e di arrivo ai piani sono pavimentati con “lastre di marmo”, le pareti dei pianerottoli e dei rampani risultano rivestite per un'altezza di circa ml 1,50 da tessere di ceramica di colore beige e per la restante parte con pittura lavabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 15 – Le alzate e le pedate dei rampanti di scala, sono rivestiti con lastre di marmo di colore beige.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al 2° (secondo) piano del fabbricato contraddistinto dall'int. 12, vi si accede dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, esso è composto da: una Cucina/Soggiorno, un Disimpegno, tre Vani, un Bagno, una balconata ed un balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 78,34 e una superficie utile scoperta di balconata e balcone pari a mq. 13,70, per una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 92,04 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 95,74¹.

Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 12 - Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110 sub 16, cat. A/2, cons. 4,5vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

¹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo "Valutazione".



Fotografia 16 – Cucina/Soggiorno: Vi si accede dal primo portoncino del pianerottolo del secondo piano contraddistinto dall'int. 12, posto a destra per chi esce dall'ascensore.



Fotografia 17 – Cucina/Soggiorno: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 27,22 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente funge sia da Cucina sia da Soggiorno e comunica con il "Disimpegno" di accesso alle altre stanze dell'appartamento.





Fotografia 18 – *Cucina/Soggiorno*: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle quadrate in ceramica smaltata; le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una “boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un’altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Fotografia 19 – *Cucina/Soggiorno*: Lungo una parete si sviluppa l'angolo cottura, l'ambiente è dotato di porta-balcone che immette sul “Balcone 1” annesso all'appartamento.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

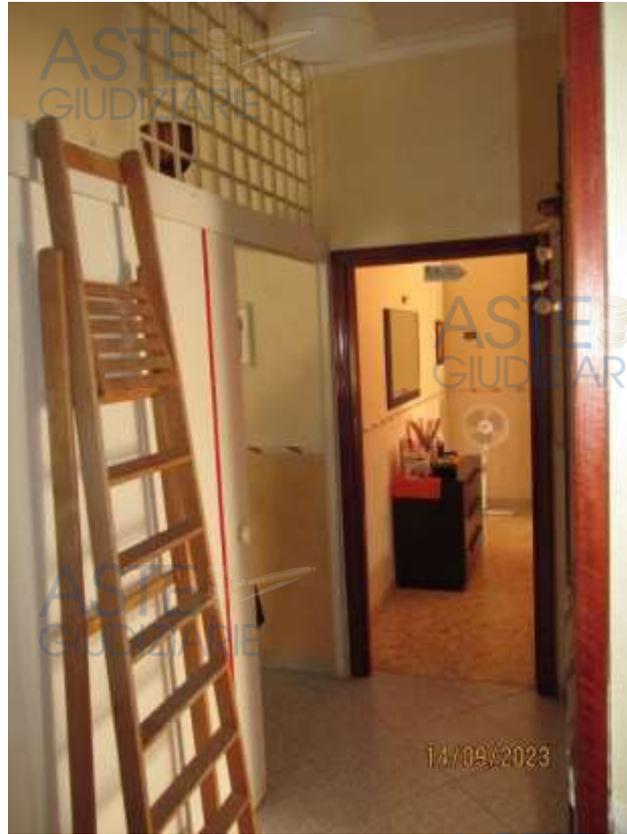
ASTE GIUDIZIARIE®

Disimpegno: vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

disimpegna tutte le altre camere ed il bagno dell'appartamento; la pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle quadrate in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 20).



Fotografia 20 – Disimpegno: vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente disimpegna tutte le altre camere ed il bagno dell'appartamento; la pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle quadrate in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera.

Vano I: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,02 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00 ed è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da bollettonato in graniglia di marmo; le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una “boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un'altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è munito di una porta-balcone a due ante che immette sulla



Fotografia 23 – Vano 1: le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una “boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un’altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera.



Fotografia 24 – Vano 1: L’ambiente è munito di una porta-balcone a due ante che immette sulla “Balconata 2”, dotata di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all’esterno da un avvolgibile in plastica.

Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,95 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00 ed è adibito a tinello. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres porcellanato; le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

“boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un'altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è munito di una porta-balcone a due ante che immette sulla “Balconata 2”, dotata di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all'esterno da un avvolgibile un plastica (Foto n. 25, n. 26 e n. 27).

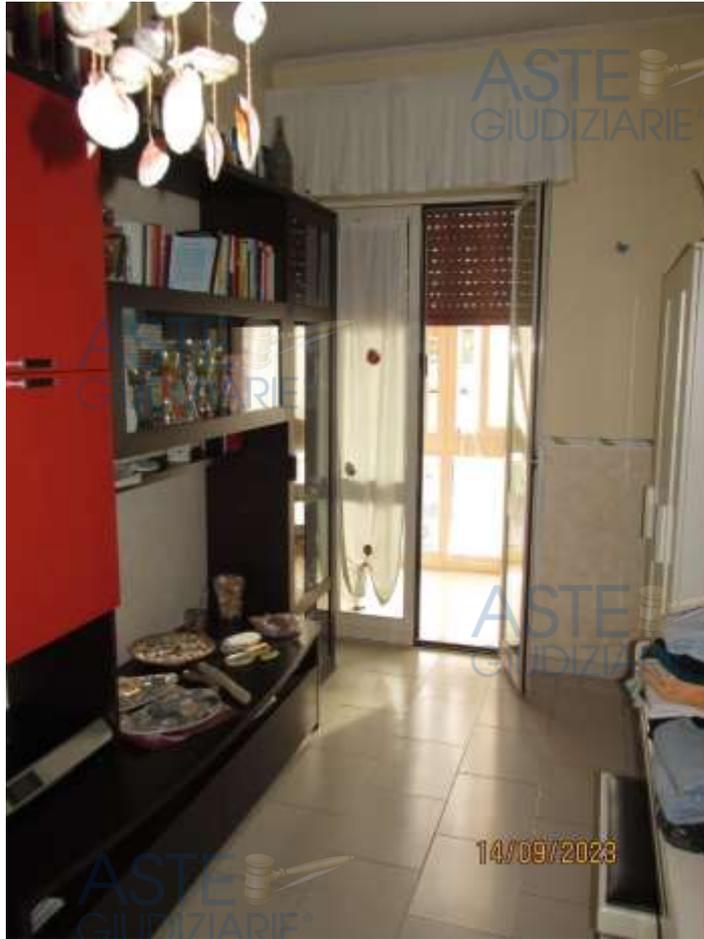


Fotografia 25 – Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00 ed è adibito a tinello.



Fotografia 26 – Vano 2: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da quadroni di gres porcellanato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 27 – Vano 2: le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una “boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un’altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L’ambiente è munito di una porta-balcone a due ante che immette sulla “Balconata 2”, dotata di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all’esterno da un avvolgibile in plastica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano 3: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,06 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00 ed è adibito a cameretta ragazzi. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da bollettonato in graniglia di marmo; le pareti lungo tutto il perimetro della stanza, presentano una “boiserie” realizzata con pittura al quarzo per un’altezza di circa 1,00ml rifinita nella parte terminale da una cornice in gesso, mentre la parte sovrastante la “boiserie” è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L’ambiente è munito di due finestre a due ante, dotate di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all’esterno da un avvolgibile in plastica (Foto n. 28, n. 29, n. 30 e n. 31).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 28 – Vano 3: Vi si accede dal “Disimpegno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,06 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00 ed è adibito a cameretta ragazzi.



Fotografia 29 – Vano 3: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da bollettonato in graniglia di marmo.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Bagno: vi si accede dal “Disimpegno”, ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,39 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vano doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,80 con piastrelle di ceramica smaltata mentre la fascia superiore è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra a due ante, dotata di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all'esterno da un avvolgibile in plastica (Foto n. 32, n. 33 e n. 34).



Fotografia 32 – Bagno: vi si accede dal “Disimpegno”, ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,39 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 33 – Bagno: L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vano doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,80 con piastrelle di ceramica smaltata mentre la fascia superiore è rifinita con pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 34 – Bagno: L'ambiente è dotato di una finestra a due ante, dotata di serramento in alluminio con vetro camera, protetta all'esterno da un avvolgibile in plastica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone 1: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,32 è esposto lungo il versante ovest con affaccio sul cortile privato del piano terra ed è protetto lungo il perimetro da una ringhiera in ferro. La pavimentazione è in ceramica smaltata, dispone di una copertura costituita da una tenda avvolgibile (Foto n. 35 e n. 36).



Fotografia 35 – Balcone 1: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,32 è esposto lungo il versante ovest con affaccio sul cortile privato del piano terra ed è protetto lungo il perimetro da una ringhiera in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 36 – Balcone 1: La pavimentazione è in ceramica smaltata, dispone di una copertura costituita da una tenda avvolgibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balconata 2: Vi si accede dal “Vano 1” e dal “Vano 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,38 ed è esposto lungo il versante sud con affaccio sul cortile privato del piano terra. La pavimentazione è costituita da lastre di marmo, risulta interamente verandato da una struttura in alluminio munita di ampie finestre scorrevoli con vetri temperati. Le pareti perimetrali sono rivestite in parte con mattoni klinker a “faccia vista” e con intonaci ordinari a rifinitura liscia, su un lato della balconata è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiuso da un’anta in alluminio (Foto n. 37 e n. 38).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 37 – Balconata 2: Vi si accede dal “Vano 1” e dal “Vano 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,38 ed è esposto lungo il versante sud con affaccio sul cortile privato del piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 38 – Balconata 2: La pavimentazione è costituita da lastre di marmo, risulta interamente verandato da una struttura in alluminio munita di ampie finestre scorrevoli con vetri temperati. Le pareti perimetrali sono rivestite in parte con mattoni klinker a “faccia vista” e con intonaci ordinari a rifinitura liscia, su un lato della balconata è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiuso da un’anta in alluminio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio e vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato e vetri, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, telefonico e citofonico e di riscaldamento; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con quadroni di graniglia di marmo nei vani principali, piastrelle di ceramica smaltata per il bagno e la cucina, nonché la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, in uno a discrete rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria sufficiente e rientrante nel normale stato d'uso.

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

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità. In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale d'impianto originaria dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio e su cui si fonda il titolo di trasferimento in capo alla debitrice esecutata, l'odierno stato dei luoghi, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, la



chiusura della balconata prospiciente il versante sud con struttura verandata, oltre alla sottrazione di una porzione di superficie che risulta annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15.

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, nonché presso l'Amministrazione Condominiale gestita e rappresentata dall'Amministratore pro-tempore Dott.ssa Xxxxxx Xxxxxxxxxx, si è potuto accertare che il fabbricato di Via Cupa Pozzelle n. 5 -Napoli- Cod. Fisc. 80061490639, e quindi l'immobile pignorato, è munito di apposito Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Andrea Casiere di Napoli con verbale del 27.11.1967 repertorio n. 29924 racc. n. 2407 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. il 22.12.1967 ai nn. 58593/41982 (Cfr. All.ti n. 13 – Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del "Fabbricato in Napoli alla Via Cupa Pozzelle civ. 5).

Nello specifico, il Fabbricato di Via Cupa Pozzelle civ. 5 -Napoli-, tra i comodi comuni è **dotato** di uno spazio di ingresso all'androne e di un locale caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato, non più in uso.

Ad ogni modo rimane di proprietà comune: il suolo su cui sorgono le fabbriche, le fondazioni, l'ossatura in cemento armato (pilastri e travi) l'insieme delle tompagnatura esterne, quello delle scale e quelle che delimitano la proprietà comune le facciate e relativi intonachi e rivestimenti cornicioni, fregi che attengono all'estetica del fabbricato, le grondaie, le fecali, l'intera rete fognaria nonché tutte le opere e manufatti installazioni servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune del fabbricato. Restano ad uso condominiale i lastrici di copertura del fabbricato.



Infine come dichiarato dall'Amministratore del Condominio, a cui si è fatta specifica richiesta (Cfr. All.to n. 14 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate via mail-pec in data 07.03.2025 all'Amministratore del Condominio del fabbricato), i millesimi di parte comune dell'immobile in questione sono pari a 51 millesimi per la Tabella generale "A", inoltre il Condominio è privo di servizio di portierato e/o di pertinenze come alloggi per portiere e spazi esterni comuni per la sosta auto (Cfr. All.to n. 15 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 21.03.2025).

Infine, dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, nonché dalle informazioni rese dall'Amministratore del fabbricato, **non risultano** vincoli condominiali sull'immobile staggito, ad eccezione di quelli espressamente richiamati nel Regolamento di Condominio, che qui si intendono per interamente trascritte.

3. Identificazione catastale del bene pignorato.

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

riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenda del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX **proprietaria per 1/1**, alla Via Cupa Pozzelle n. 5, Interno 12, piano 2° (secondo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Sez. SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/2**, classe 4, **Consistenza 4,5vani**, Sup. Cat. 102m², R.C. Euro 511,29

lo stesso confina a:

- **sud** in affaccio sulla discesa al cortile privato immobile a Piano Terra;
- **nord** in parte con cassa scale e in parte in affaccio al cortile privato immobile a Piano Terra;
- **ovest** in affaccio sul cortile privato immobile a Piano Terra verso Ferrovia Alifana;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato int. 11 sub 15.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenda del Territorio** (Cfr. All.ti n. 8 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 12 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal

sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione”.

Dal confronto invece eseguito tra i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel titolo di trasferimento in capo alla debitrice esecutata, giusto atto di compravendita del 14/02/2008 a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 (Cfr. All.ti n. 9 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 e relativa nota di trascrizione), ho potuto accertare che:

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

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

sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi sia a quelli riportati nel titolo di trasferimento in capo alla debitrice esecutata, sia a quelli riportati nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito.

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



Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.to n. 8 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **alla data del 23/11/2021:** si registra variazione relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, Pratica n. NA0256052 in atti dal 23/11/2021 (n. 256052.1/2021), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Sup. Cat. 102m², Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle n. 5 Interno 12 Piano 2;

❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Sup. Cat. 102m², Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

❖ **alla data del 14/02/2008:** si registra il passaggio degli intestati a Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 1/1 dal 14/02/2008**, Atto del 14/02/2008 Pubblico ufficiale MILONE GIANCARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 57498 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3983.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 19/02/2008, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

❖ **alla data del 13/02/2006:** si registra il passaggio degli intestati a Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 14/02/2008**, Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/02/2006 - US Sede Napoli (NA) Registrazione Volume 36 n. 391 registrato in data 29/03/2006 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 22939.1/2006 - Pratica n.



NA0214529 in atti dal 11/04/2006, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

- ❖ **alla data del 14/11/2005:** si registra il passaggio degli intestati a Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 1000/1000 fino al 13/02/2006**, Atto del 14/11/2005 Pubblico ufficiale Tafuri Antonio Sede Napoli (NA) Repertorio n. 49157 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 19855.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 21/11/2005, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

- ❖ **alla data del 01/02/2003:** si registra il passaggio degli intestati a Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 500/1000 fino al 14/11/2005** e Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 500/1000 fino al 14/11/2005**, Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/02/2003 - US Sede Napoli (NA) Registrazione Volume 4499 n. 3101 registrato in data 29/05/2003 - **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** Voltura n. 480375.1/2003 - Pratica n. 487086 in atti dal 04/06/2003, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 511,29** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110,**



sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 511,29 Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2;

- ❖ **alla data del 30/06/1987 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX **PROPRIETA' PER 1000/1000 fino al 01/02/2003**, censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. Cat. 4,5vani, Rend. Euro 1,48** Via Cupa Pozzelle Interno 12 Piano 2.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110, sub. 16, Cat. A/2, Cons. Cat. 4,5vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 179270 del Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652 di costituzione del **23/06/1971**, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi..

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

Non risultano altre variazioni significative.

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

Risultano allo stato, la cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva. Nello specifico durante l'accesso sui luoghi è stato accertato che, rispetto a quanto rappresentato sulla originaria planimetria Catastale, **un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15 di proprietà di terzi.**



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

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

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

Per quanto concerne invece la difformità circa la cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva, dagli accertamenti eseguiti, sia presso gli Uffici competenti di Edilizia Privata ed Antiabusivismo del Comune di Napoli, sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, non avendo rivenuto alcun titolo abilitativo di tale modifica né tanto meno risultano trascritti cessioni di porzioni di immobile che interessano il cespite staggito, potendone ragionevolmente stabilire solo l'illegittimità, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, la difformità relative ad una diversa superficie dell'immobile e quindi diversa rappresentazione grafica, rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di



aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere in ogni caso all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, per meglio definire quanto si andrà a trasferire in sede di vendita, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 770,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 700,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 70,00 per tributi catastali*).

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli sezione San Carlo alla Arena, alla Via Cupa Pozzelle civ. 5, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto con int. 12, accessibile dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore. Nel suo insieme è composto da: una Cucina/Soggiorno, un Disimpegno, tre Vani, un Bagno, una balconata ed un balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 78,34 e una superficie utile scoperta di balconata e balcone pari a mq. 13,70, per una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 92,04 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 95,74, avente altezza interna pari a ml. 3,00.

L'appartamento, confina a: - **sud** in affaccio sulla discesa al cortile privato immobile a Piano Terra; - **nord** in parte con cassa scale e in parte in affaccio al cortile privato immobile a Piano Terra; - **ovest** in affaccio sul cortile privato immobile a Piano Terra verso Ferrovia Alifana; - **est** con altro appartamento stesso fabbricato int. 11 sub 15.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli **Sez. SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16**, Zon. Cens. 3, **Cat. A/2**, classe 4, **Consistenza 4,5vani**, Sup. Cat. 102m², R.C. Euro 511,29; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva. Nello specifico durante l'accesso sui luoghi è stato accertato che, rispetto a quanto rappresentato sulla originaria planimetria Catastale, un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15 di proprietà di terzi.

Presso l'ufficio "Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata" del Comune di Napoli sulla base dei dati riportati nella richiesta di accesso agli atti formulata, per ottenere copia dei titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici del "Servizio Edilizia Privata" si è accertato che per l'immobile di Via Cupa Pozzelle, 5 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64. Risulta inoltre la pratica di Abitabilità 95/68. Il "Servizio Edilizia Privata" dichiarava inoltre, che, relativamente alla ricerca cartacea, presso l'archivio del servizio, dei titoli e dei relativi grafici di progetto allegati alla predetta Licenza Edilizia, non sono stati al momento rinvenuti documenti e pertanto non è possibile fornire gli atti cartacei.

Allo stato, dunque, non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici assentiti con Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64, pertanto non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità

L'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma superficie e volume preesistenti, sia la chiusura della balconata con struttura verandata, sia la cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva. Nello specifico durante l'accesso sui luoghi è stato accertato che, rispetto a quanto rappresentato sulla originaria planimetria Catastale, un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15 di proprietà di terzi.

Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, le difformità riscontrate all'immobile consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, mentre le difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla presenza della veranda **non**



essendo sanabile bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto concerne la cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva, **si rimette all'Ill.mo G.E. ogni più ampia decisione sull'effetto che tale sottrazione illegittima di superficie d'immobile pignorato abbia ai fini della vendita all'asta.**

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **rientra nelle zone D**, classificate a rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 – e quindi disciplinate dal “Piano di rischio aeroportuale”, proposto dalla Giunta con deliberazione n. 725 del 21/12/2017, in vigore con pubblicazione sul BURC il 13/03/2018 approvazione - delib. Cc. 5 del 19/02/2018.

PREZZO BASE Euro 225.000,00 (duecento venticinquemila/00).

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è pervenuto alla debitrice esecutata, “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX” in stato civile divorziata, con i seguenti atti:

- **alla sig.ra Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, in stato civile divorziata, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per atto di

compravendita **del 14/02/2008** a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008, dalla sig.ra “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX”, proprietaria dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 19, p.lla 110, sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5vani** (Cfr. All.ti n. 9 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, dalla successione di “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX ed ivi deceduta in data 13/02/2006”, denuncia di successione **del 29/03/2006** n. 391 vol. 36, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1125/1016 del 29/03/2006, eredità devoluta per legge alla sorella, dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 19, p.lla 110, sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5vani** (Cfr. All.ti n. 16 - Nota di trascrizione nn. 1125/1016 del 29/03/2006 relativa alla denuncia di successione del 29/03/2006 n. 391 vol. 36). Si rileva trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18840/13662 del 18/06/2021, relativo all’atto pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio n. 57498 del 14/02/2008, Atto per causa di morte - si trascrive “ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA” di Xxxxxx Xxxxx a favore di Xxxxxx Xxxxx (Cfr. All.ti n. 17 - Nota di trascrizione nn. 18840/13662 del 18/06/2021 relativa atto pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio n. 57498 del 14/02/2008);



- **alla sig.ra Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, in stato civile nubile, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2**, per atto di compravendita **del 14/11/2005** a firma del notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, rep. 49157 racc. 17903 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 41689/19855 del 18/11/2005, dalla germana sig.ra “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX”, proprietaria del diritto di 1/2 dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 19, p.lla 110, sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5vani** (Cfr. All.ti n. 18 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, rep. 49157 racc. 17903 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 41689/19855 del 18/11/2005 e relativa nota di trascrizione);

- **alle sig.re Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX e Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2 ciascuno**, l’immobile era pervenuto in virtù della successione in morte di “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX ed ivi deceduto in data 01/02/2003” registrata a Napoli 1 il 29/05/2003 rep. 3101/4499 e trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 45835/22554 del 17/11/2007 e successiva denuncia registrata a Napoli 1 il 29/05/2003 rep. 3101/4499/3, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16353/12239 del 26/03/2009. Nella successione cade l’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 19, p.lla 110, sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5vani** (Cfr. All.ti n. 19 - Nota di trascrizione nn. 45835/22554 del 17/11/2007 relativa al Certificato di Denunciata Successione rep. 3101/4499 e successiva trascrizione nn. 16353/12239 del 26/03/2009 relative al Certificato di Denunciata Successione rep. 3101/4499/3). Con trascrizione del



18/06/2021 nn. 18839/13661 giusto atto a firma del notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, rep. 49158 del 14/11/2005 si trascrive “ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA” di Xxxxxx Xxxxx a favore di Xxxxxx Xxxxx (Cfr. All.ti n. 20 - Nota di trascrizione nn. 18839/13661 del 18/06/2021 relativa atto pubblico per notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio 49158 del 14/11/2005). Con trascrizione del 18/11/2005 nn. 41688/19854 giusto atto a firma del notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli rep. 49157/17903 del 14/11/2005 si trascrive “ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA” di Xxxxxx Xxxxx a favore di Xxxxxx Xxxxx (Cfr. All.ti n. 21 - Nota di trascrizione nn. 41688/19854 del 18/11/2005 relativa atto pubblico per notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio 49157/17903 del 14/11/2005);

- **al sig. Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con atto di compravendita **del 15/12/1967** a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 80202 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2538/1834 del 16/01/1968, acquista dalla sig. “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX”, l’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Cupa Pozzelle n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, riportato in catasto alla **sez. SCA, foglio 19, p.lla 110, sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 4,5 vani** (Cfr. All.ti n. 22 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 80202 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2538/1834 del 16/01/1968 e relativa nota di trascrizione);
- **al sig. Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX**, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, il suolo su cui ebbe a costruire l’intero fabbricato di cui oggi è parte anche l’immobile pignorato, con atto di compravendita **del 04/04/1966** a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 69180 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20985/14460 del



22/04/1966, acquista dai sigg. “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX, Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX e Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX”, il suolo edificatorio sito in Napoli alla Via Filippo Maria Briganti (Cupa Pozzelle) della superficie di mq. 980, riportato nel Catasto Terreni sez. S. Carlo all’Arena, alla partita 1883, foglio 19, particella 110 (Cfr. All.ti n. 23

- Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 69180 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 20985/14460 del 22/04/1966 e relativa nota di trascrizione).

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

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

6.1. **Regolarità Urbanistico-Amministrativa.**

Il fabbricato, di cui è parte l’immobile pignorato, è stato edificato tra la l’inizio dell’anno 1965 e la fine del 1966. Dall’esame critico dei titoli di provenienza più remoti, reperiti dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (vedi capitolo 5 che precede) emerge che, l’intera palazzina fu edificata in forza ed in

conformità della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 23/12/1965 con n. 180/1964 rilasciate a “Xxxxxx Xxxxx, nato/a a Xxxxxx il XX/XX/XXXX”. Con tali dati veniva presentata istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata-, con la quale si richiedeva copia conforme all’originale dei grafici della richiamata Licenza Edilizia n. 180/64 del 23.12.1965 (Cfr. All.ti n. 24 – Istanza di accesso agli Atti presentata al -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Napoli- prot. PG/2025/239312).

L’ufficio “Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata” del Comune di Napoli evadeva la richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, con mail-pec del 26.03.2025 dichiarando che sulla base dei dati riportati nella richiesta di accesso agli atti formulata, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici del “Servizio Edilizia Privata” **si confermava che per l’immobile di Via Cupa Pozzelle, 5 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64. Risulta inoltre la pratica di Abitabilità 95/68.** Il “Servizio Edilizia Privata” dichiarava inoltre, che, relativamente alla ricerca cartacea, presso l'archivio del servizio, dei titoli e dei relativi grafici di progetto allegati alla predetta Licenza Edilizia, **non sono stati al momento rinvenuti documenti e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti** (Cfr. All.ti n. 25 –Lettera di risposta del -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Napoli all’Istanza di richiesta di accesso agli atti del prot. PG/2025/239312 del 26/03/2025).

Allo stato, dunque, non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici assentiti con Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64, pertanto non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell’immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l’originaria regolarità.

Ed invero, **è plausibile** ritenere che l’intero fabbricato e quindi le unità immobiliari che la compongono compreso quello pignorato, abbiano rispettato le



previsioni autorizzate con la Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64, atteso che **risulta inoltre la una pratica di Abitabilità n. 95/68**, ulteriore prova ci viene data dalla data dalla presentazione della Denuncia di Accatastamento degli immobili facenti parte del fabbricato, risalenti alla prima Planimetria Catastale depositata agli atti del N.C.E.U. (23/06/1971), data di acquisizione che risale a pochi anni dopo il rilascio della richiamata Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che è stata presentata pratica per il rilascio del permesso di abitabilità n. 95/68, non si ha però notizie se la stessa sia stata poi successivamente rilasciata, dal momento che il "Servizio Edilizia Privata" ha dichiarato che non è stato possibile rinvenire presso l'archivio cartaceo l'intera pratica.

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

- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

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

6.2. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente*

all'edificazione del fabbricato), reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 8) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 12), è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma superficie e volume preesistenti, sia la chiusura dell'intera balconata posta a sud dell'appartamento con struttura verandata costituita da elementi in alluminio e vetri, nonché **la cessione di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.**

Nello specifico durante l'accesso sui luoghi è stato accertato che, rispetto a quanto rappresentato sulla originaria planimetria Catastale, **un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15 di proprietà di terzi.**

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condoni e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificata di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 2.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 7.664,00, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 8.000,00c.t.**

- La difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla **presenza della veranda, non rientrando** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché la data delle ragioni di credito più vecchie per cui si procede **18/02/2008** (*mutuo fondiario concesso dalla banca "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con atto*

pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli del 14/02/2008 repertorio n. 57499 racc. n. 5476), risulta essere successiva alla data del **1 ottobre 2003**², data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Le opere abusive inoltre, **non risultano sanabili** neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'incremento di volume e superficie residenziale costituiti dalla realizzazione della veranda, sono abusi che non rientrano nei parametri minimi Urbanistici di Zona. Occorre precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Napoli, ivi compresa la destinazione della zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, **Zona "Zona A (Insediamenti di interesse storico)"**, **non consente** la sanabilità degli abusi realizzati sul bene staggito poiché non rientranti neanche nella casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

Le opere in parola vanno pertanto rimosse mediante il ripristino dello stato dei luoghi. Per tale difformità bisognerà **optare per il ripristino dello stato dei luoghi** consistente nella demolizione della veranda

Per quanto concerne i costi, occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano

² La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a “misura” bensì a “corpo” e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite.

I costi dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nello smontaggio della veranda compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta, in uno alle spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 2.000,00**.

- ✓ La difformità riscontrata invece, relativamente alla **cessioni di porzione immobiliare d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva**, dalla verifica effettuata dal confronto tra la Planimetria Catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione del fabbricato*), reperita agli atti dell'N.C.E.U. (*Cfr. All.to n. 8*) e il Rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (*Cfr. All.to n. 12*), **è stato riscontrato che, un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 sub 15 di proprietà di terzi**. Nelle figure che seguono è riportato il confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi ed uno stralcio dell'originaria Planimetria Catastale in cui è indicata la difformità riscontrata con indicazione della superficie ceduta al confinante appartamento:



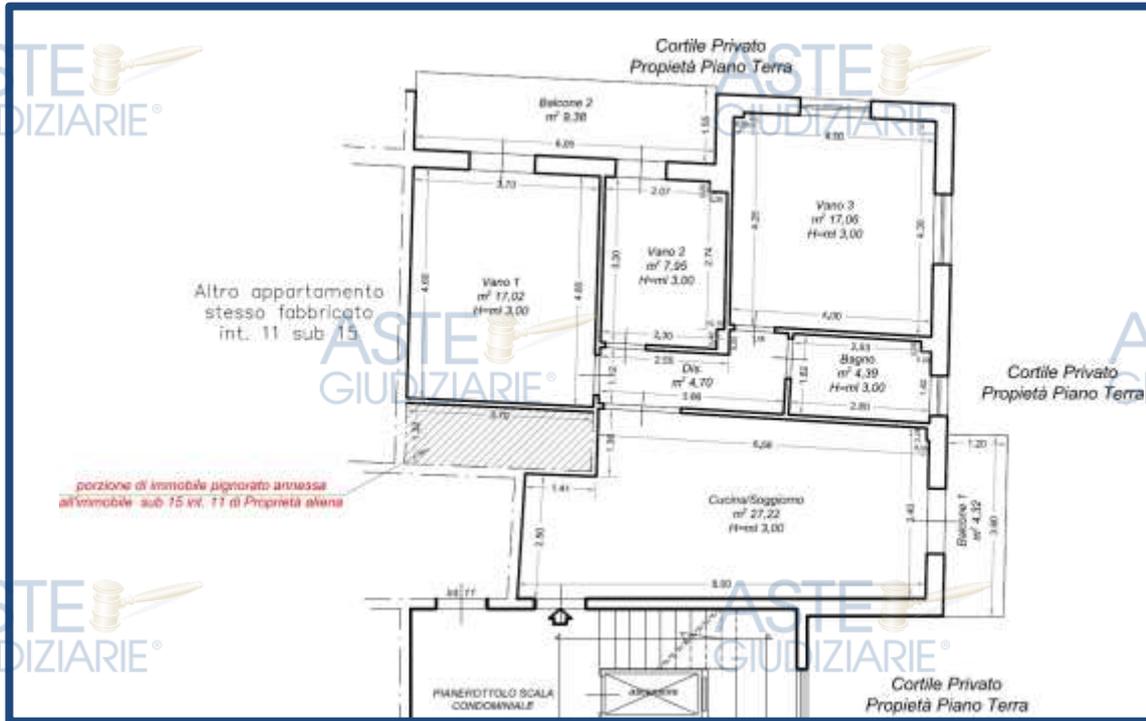


Figura 4: Stralcio del Rilievo dello stato dei luoghi (fuori scala) dell'appartamento pignorato.

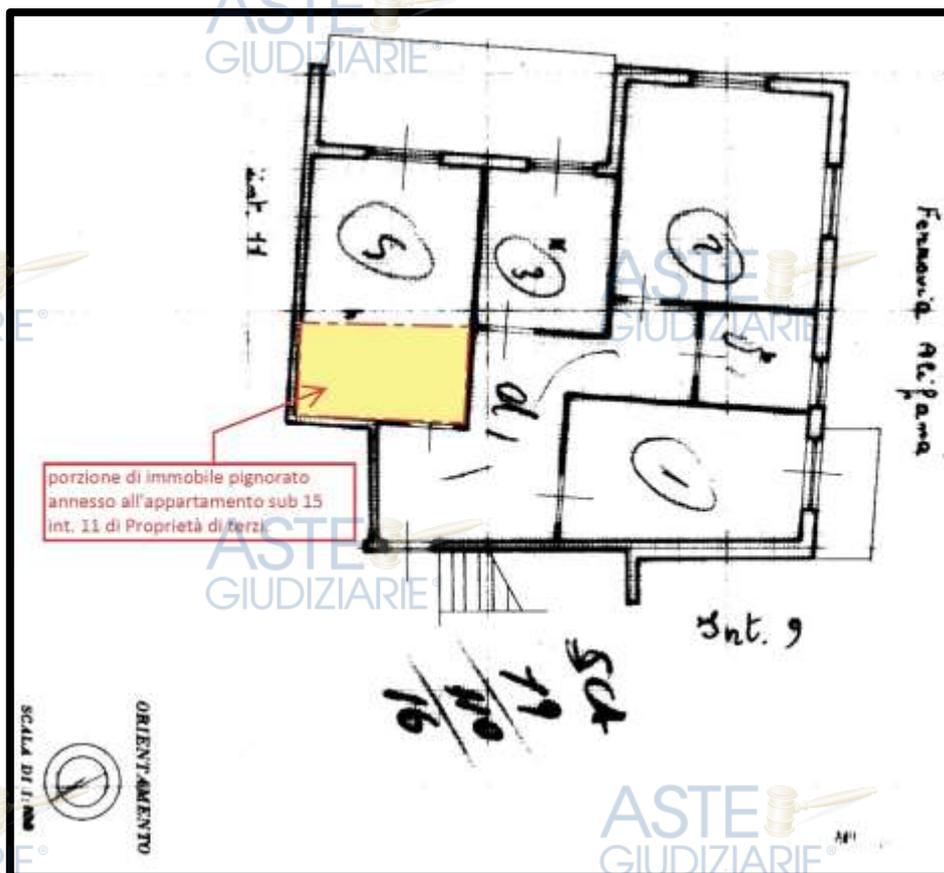


Figura 5: Stralcio dell'originaria Planimetria Catastale (fuori scala) dell'appartamento pignorato

Dagli accertamenti eseguiti, sia presso gli Uffici competenti di Edilizia Privata ed Antiabusivismo del Comune di Napoli, sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, non sono stati rivenuti **né titoli abilitativi** di tale modifica, **né risultano trascritti cessioni di porzioni di immobile** che interessano il cespite staggito a favore di terzi, potendone solo ragionevolmente stabilire la natura **illegittima**.
Valuti pertanto, alla luce di quanto sopra rilevato, l'Ill.mo G.E. l'effetto che tale sottrazione illegittima di superficie d'immobile pignorato abbia ai fini della vendita all'asta.

Si precisa infine, che lo scrivente Esperto, procederà alla valutazione del bene staggito, tenendo conto nel calcolo della superficie commerciale del bene della sottrazione della porzione di immobile annessa al confinante appartamento.

6.3. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

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

La presente disciplina è distintamente riferita:

- a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base;
- b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;
- c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualevolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e



risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

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

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

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **"Unità edilizia di recente formazione"** assoggettati alla specifica disciplina dagli art. 124, di tali Norme di Attuazione parte II.

Per unità edilizia di recente formazione si intende:

- l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;



- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a),b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione;

b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;



c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.

4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c).

5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma 1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite anteriormente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono:

a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943,



esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9 e 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario;

b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943.

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

8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate:

a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente normativa;

b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità



edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse;

c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato;

d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse.

9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.

10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al



perimetro della Zona A – Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona “A – Unità edilizia di recente formazione”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

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

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

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

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

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



Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato da un soggetto terzo la sig.ra Xxxx Xxxx, nata a Xxxxx il XX/XX/XX, la quale, dichiarava di occupare l'immobile fin dall'anno '2013, di corrispondere da qualche anno alla debitrice esecutata la sig.ra Xxxx Xxxx proprietaria, un canone mensile di Euro 300,00, ma di non aver mai stipulato alcun contratto di fitto con la stessa, quindi **“sine titulo”** (Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatto in data 14.09.2023 dal Custode Giudiziario).

Una verifica eseguita presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, ha rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, tra la sig.ra Xxxx Xxxx, nata a Xxxxx il XX/XX/XX e la sig.ra Xxxx Xxxx, nata a Xxxxx il XX/XX/XX, né tra quest'ultima e qualsiasi altro soggetto terzo.

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

L'occupazione del bene pignorato da parte della sig.ra Xxxx Xxxx, non essendo regolarizzato da nessun contratto di locazione registrato presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito circa la stima dell'indennità di occupazione dell'immobile oggetto di procedura, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 29, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di pignoramento, quindi di tipo **“Residenziale”** di tipologia **“Abitazioni Civili”**, posti in zona Periferica/Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni – Codice di zona D24 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Via Cupa Pozzelle), il valore locativo riferito al secondo semestre '2024 (dato attuale fornito ad oggi) va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,00, ad un massimo di Euro/mq. x mese 7,40,



nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 6,20**.

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc.

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	27,22 mq.	1,00	27,22 mq.
Disimpegno	4,70 mq.	1,00	4,70 mq.
Vano 1	17,02 mq.	1,00	17,02 mq.
Vano 2	7,95 mq.	1,00	7,95 mq.
Vano 3	17,06 mq.	1,00	17,06 mq.
Bagno 2	4,39 mq.	1,00	4,39 mq.
Balcone 1	4,32 mq.	0,30	1,30 mq.
Balconata 2	9,38 mq.	0,30	2,81 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 82,45

Calcolo del valore locativo mensile:

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dall'immobile in esame è pari a:

$$\text{Euro/mq. } 6,20 \times \text{mq. } 82,45_{(\text{Superficie convenzionale})} = \text{Euro/mese } 511,19\text{c.t.}$$

Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità **in misura ridotta** rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.,



si può applicare un abbattimento al canone precedentemente calcolato nella misura del 20% pertanto il canone di occupazione risulta pari a:

Euro/mese $511,19 \times (1-0,20) = \text{Euro/mese } 408,95\text{c.t.}$

Valore che può essere tranquillamente arrotondato a:

➤ **Euro/mese 400,00** (canone di occupazione).

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 25.05.2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di



espropriazione **ad eccezione** di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;

- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **risulta trascrizioni di domande giudiziali** per procedimento civili che interessa il bene oggetto di espropriazione, inerente infiltrazioni provenienti da proprietà Xxxxx causa iscritta presso il Tribunale di Napoli IX Sezione Civile G.I. Dott. Enrico Ardituro (R.G. n. 24124/2022) ;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

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

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

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

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia:
- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.
- **rientra nelle zone D**, classificate a rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 – e quindi disciplinate dal “Piano di rischio aeroportuale”, proposto dalla Giunta con deliberazione n. 725 del 21/12/2017, in vigore con pubblicazione sul BURC il 13/03/2018 approvazione - delib. Cc. 5 del 19/02/2018. In tali zone, con gradualità in funzione del grado di rischio, le norme del PRA prevedono limitazioni alle possibili edificazioni residenziali al fine di mitigare l'esposizione degli abitanti ai rischi di incidenti aerei. Le limitazioni interessano, altresì, le attività riportate negli allegati 1, 2 e 3 delle norme di attuazione del PRA che riguardano le attività incompatibili (per la possibilità di amplificazione del danno), le attività sensibili (quali le scuole) e le attività comportanti affollamento (per la presenza di un significativo numero di persone). Le limitazioni derivanti dall'attuazione del piano sono riferite alle nuove opere e alle nuove attività da insediare nel territorio sottoposto a tutela. Il PRA, dunque, pur in presenza di attività o edifici anche palesemente incompatibili, non produce per legge effetti ablatori né interdittivi delle realtà preesistenti



(Cfr. All.to n. 27 – Stralcio Zonizzazione classificate a rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 – e quindi disciplinate dal “Piano di rischio aeroportuale” delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000);

- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del 14/02/2008 a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008.

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata, che riportate negli atti traslativi più antichi e nel Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Andrea Casiere di Napoli con verbale del 27.11.1967 repertorio n. 29924 racc. n. 2407 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. il 22.12.1967 ai nn. 58593/41982, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure



ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenda del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6166/1198 del 18/02/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli del 14/02/2008 repertorio 57499 racc. 5476 per la somma di **Euro 250.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 125.000,00 durata di 30 anni, a favore della banca *“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. sede Siena, Codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni n. 3”*, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15881/11446 del 25/05/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 12/04/2021, repertorio n. 6301/2021 a favore della società *“SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005”*, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;

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

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

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

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

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà –

acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.



Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 25/05/2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, la debitrice esecutata detiene tale bene in diritto di proprietà.

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

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, costituisce un unico condominio denominato "Condominio fabbricato di Via Cupa Pozzelle n. 5 - Napoli- Cod. Fisc. 80061490639", dotato di amministrazione condominiale gestita dalla dott.ssa Xxxxxx Xxxxx, la quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 07.03.2025 (Cfr. All.to n. 14), consegnava a mezzo mail-pec del 21.03.2025 una serie di documenti relativi a:

copia Regolamento Condominiale; Prospetto Quote Insolte al 21.03.2025 dell'int. 12 (Cfr. All.to n. 15).

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

- l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'appartamento è pari a Euro 30,00 mensile per un totale annuo di Euro 360,00 per quote condominiali ordinarie e di Euro 108,50 per quota Assicurazione Fabbricato che viene riscossa con emissione bolletta straordinaria annua;
- la situazione delle rate ordinarie insolte è la seguente:

novembre, dicembre 2019	Euro 5,80
Intero 2020	Euro 358,80
Intero 2021	Euro 358,80
Intero 2022	Euro 358,80
Intero 2023	Euro 358,80
Intero 2024	Euro 358,80
gennaio, febbraio 2025	Euro 89,70
sanificazione 25-3-20	Euro 10,00
sostituzione e l. serratura portoncino entrata 2021	Euro 10,00
spurgo marzo 23 + riparazione antine ascensore	Euro 16,83
potatura pianta ottobre 2023	Euro 4,00
quota sost. serratura portoncino 2024	Euro 9,00
quota assicurazione fabbricato 2024	Euro 108,52

- la situazione delle rate straordinarie insolte è la seguente:

quota lavori febbraio 2014	Euro 2.546,32
quota lavori pianerottolo fabbricato (delib. 2023)	Euro 492,26
quota lavori rimoz. canna fumaria (delib. 2024)	Euro 510,00

- quote insolte consumo acqua ABC è la seguente:

3 trim 2018	Euro 86,20
4 trim 2018	Euro 93,20
Intero 2019	Euro 452,20
Intero 2020	Euro 306,60
Intero 2021	Euro 267,00
Intero 2022	Euro 287,60
Intero 2023	Euro 335,60
Intero 2024	Euro 249,60

- non vi sono controversie giudiziali in corso relativi all'interno del fabbricato che interessino il condominio e quindi direttamente o indirettamente l'immobile pignorato;
- L'unica pertinenza condominiale è costituita da un vano che era adibito a locale caldaia condominiale, non più in uso;
- Non vi sono posti auto condominiali. Vi è la possibilità di posti auto all'aperto in un'area attigua al fabbricato. Area di proprietà privata;
- non vi è servizio di portierato né di guardiania;

- Non vi sono alloggi ex casa portiere;
- Non vi sono rendite comuni;
- i millesimi di parte comune dell'immobile sono paria a 51/1000;
- il Condominio è munito di regolare Codice Fiscale n. 80061490639.

12. Valutazione dei beni.

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

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art.

13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri



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

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

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



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

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

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

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

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni



riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 1000 metri rispetto all'immobile in esame.

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

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

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, ha accesso da Via Cupa Pozzelle una parallela della più nota Via Filippo Maria Briganti una strada di Napoli del quartiere San Carlo all'Arena resa famosa dal fatto che le "Pozzelle" erano dei depositi di acqua presenti nella zona, all'incirca dove oggi sorge l'ospedale Don Bosco. Nei primi del 900 la strada aveva ancora un carattere campestre, ed infatti il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato a cavallo tra gli inizi dell'anno 1965 e l'anno 1967. L'edificio è posto a poche centinaia di metri da Piazza Ottocalli, in cui confluiscono oltre alla Via Santi Giovanni e Paolo altre tre arterie principali della città, Via Nicolini, Calata Capodichino e Via Arenaccia, tre assi viari che smistano l'intero traffico cittadino. Nell'attuale parte del quartiere, vennero costruite delle abitazioni/villette in stile liberty, per i lavoratori delle ferrovie dello stato. Alla sommità della strada furono



individuati dei terreni per la costruzione dell'attuale rione. Tra le ditte edili costruttrici figurava la “cooperativa Amicizia”, che diede il nome al quartiere “rione Amicizia”. Altra impresa edile impegnata nella costruzione di case della zona era la cooperativa “La Fenice”, che costruì gli edifici tra piazza Ottocalli, calata Capodichino, e via Nicolini, che difatti presero il nome (oggi in disuso) di “Rione La Fenice”. Da qui il toponimo di “Piazzetta La Fenice” o “della cooperazione” in via Briganti.

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

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

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

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

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la



sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

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

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

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

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

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

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

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

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

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

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone,

si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l'utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

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

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 28 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad €/mq. **1.956,00 c.t.**³

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Home Trust World	Via Cupa Pozzelle	€ 135.000,00	Mq. 75,00	€ 1.800,00c.t.
CASA.it	Via Filippo Maria Briganti, 324	€ 180.000,00	Mq. 87,00	€ 2.070,00c.t.
Gabetti	Via Filippo Maria Briganti	€ 200.000,00	Mq. 120,00	€ 1.670,00c.t.
Tecnocasa	Via Francesco Provenzale, 36	€ 198.000,00	Mq. 80,00	€ 2.475,00c.t.
Tecnocasa	Via Filippo Maria Briganti, 364	€ 150.000,00	Mq. 85,00	€ 1.765,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				1.956,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 29 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale per il 2° semestre 2024⁴, per

³ In cifra tonda.

⁴ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2024 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 1° semestre dell'anno 2025 sarà disponibile non prima di tre/quattro mesi successivo al 1° semestre dell'anno 2025.

immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione “Residenziale” di tipologia “Abitazioni civili”, posti in zona Periferica/Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni – Codice di zona D24 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Via Cupa Pozzelle), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.350,00 €/mq. ad un minimo di 1.550,00 €/mq. con un valore medio pari a €/mq. **1.950,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quello in esame e pari a **€uro/mq. 1.953,00c.t.:**

➤ $\text{€uro/mq. } (1.956,00 + 1.950,00) : 2 = \text{€uro/mq. } \mathbf{1.953,00.}$

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

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



➤ **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,15, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq 180,00 coeff. 0,80;

➤ **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici con ascensore

Piano	Coefficiente di altezza	Note
Interrato	0,73	
Seminterrato	0,75	
Terreno	0,85	
Rialzato	0,90	
Primo	0,95	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,00	- se arriva l'ascensore
Ultimo	1,00	- se arriva l'ascensore

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

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE

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

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



STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO – SEZ. SCA - FOGLIO 19 - PARTICELLA 110 - SUB 16 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA CUPA POZZELLE CIV. 5, PIANO SECONDO INT. 12

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	27,22 mq.	1,00	27,22 mq.
Disimpegno	4,70 mq.	1,00	4,70 mq.
Vano 1	17,02 mq.	1,00	17,02 mq.
Vano 2	7,95 mq.	1,00	7,95 mq.
Vano 3	17,06 mq.	1,00	17,06 mq.
Bagno 2	4,39 mq.	1,00	4,39 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 78,34

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell'immobile” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 91,63** derivante da:

$$\text{Mq. } 78,34_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 91,63_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone 1	4,32 mq.	0,30	1,30 mq.
Balcone 2	9,38 mq.	0,30	2,81 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 4,11

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

Mq. 91,63 (superficie commerciale coperta) + mq. 4,11 (superficie convenzionale scoperta) =

Mq. 95,74 Superficie commerciale totale dell'immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁵

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali⁶	tra i 81,00 e i mq. 100,00					(1,00)
Caratteristiche posizionali	Secondo					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(0,90)	Via secondaria	(1,00)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,089.

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

❖ Mq. 95,74 (Superficie commerciale) x €/mq. 1.953,00 x 1,089 = **€. 204.000,00.c.t.=**

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

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

⁶ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento pari a **mq. 82,45** proveniente da 78,34 (superficie convenzionale coperta) + 4,11 (superficie convenzionale scoperta).

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'immobile-

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

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

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



Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 29, ho evinto che per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi, con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni Civili", posti in zona Periferica/Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni – Codice di zona D24 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Via Cupa Pozzelle), il valore locativo riferito al secondo semestre '2024 (dato attuale fornito ad oggi) va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,00, ad un massimo di Euro/mq. x mese 7,40, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 6,20**.

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

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

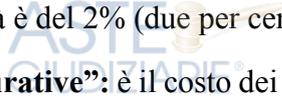
- **Spese di "manutenzione straordinaria":** sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico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





spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.

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



- **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.
- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,60% del medesimo.
- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi



dall’uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d’uso catastale o edilizia) l’aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l’imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 12,50%.

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



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

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

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

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell’immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

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

il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

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

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

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

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

dove:

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

R_l = Reddito annuo di locazione lordo;

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

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.

<p><u>LOTTO UNICO</u> <u>APPARTAMENTO – SEZ. SCA - FOGLIO 19 - PARTICELLA 110 - SUB 16 - CAT. A/2</u> NAPOLI – VIA CUPA POZZELLE CIV. 5, PIANO SECONDO INT. 12</p>
--

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 6,20 x mq. 82,45(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 511,00c.t. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 511,00 x 12 mesi = **Euro 6.132,00 = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 6.132,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (6.132,00 \times 0,684) / 0,015 = \text{Euro } 280.00,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

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

-Media Tra i Valori-

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

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO – SEZ. SCA - FOGLIO 19 - PARTICELLA 110 - SUB 16 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA CUPA POZZELLE CIV. 5, PIANO SECONDO INT. 12

Euro $(204.000,00 + 280.00,00) / 2 = \text{Euro } 242.000,00$ Valore di stima

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

27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 242.000,00 x 0,98 = **Euro 237.160,00** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 10.000,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 237.160,00 – Euro 10.000,00 = **Euro 227.160,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **11**, che precede (evidenziate in giallo) assommano a **Euro 2.533,11** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 227.160,00 – Euro 2.533,11 = **Euro 224.626,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 225.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

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

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

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

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

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

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

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore procedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato accertato che l'immobile pignorato fu acquistato dalla debitrice esecutata la sig.ra "XXXXXX XXXXX, nato/a a XXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXX", per la quota pari a 1/1 **in stato civile divorziata**, così come si evince anche dall'Estratto di Matrimonio prodotto in atti, sullo stesso si legge che "con sentenza del Tribunale di Napoli in data 05/03/2004, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio", poiché il bene fu acquistato dalla debitrice esecutata in data 14/02/2008, esso risulta appartenere esclusivamente alla stessa così come è stato correttamente pignorato per l'intero.

-CONCLUSIONI-

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

Napoli, li 29/03/2025

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



Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

Allegato n° 1. Copia dei Verbali di sopralluogo redatto in data 07.09.2023 e 14.09.2023 dal Custode Giudiziario;

Allegato n° 2. Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” nn. 6166/1198 del 18/02/2008;

Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società “SIENA NPL 2018 S.r.l” nn. 15881/11446 del 25/05/2021;

Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 24/02/2025 al 14/02/2008 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente al bene pignorato;

Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 14/02/2008 al 29/03/2006 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata;

Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 29/03/2006 al 01/02/2003 eseguita sul dante causa del dante causa della debitrice esecutata;

Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica generale per nominativo e ristretta per immobile dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 3 relativa al periodo dal 01/02/2003 al 15/12/1967 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente al bene pignorato;



Allegato n° 8. *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell’immobile pignorato Napoli - Sezione SCA, Foglio 19, P.lla 110, sub 16, Zona Cens. 3, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 4,5vani, Sup. Cat. 102m2, Rend. Euro 511,29;*

Allegato n° 9. *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 6165/3983 del 18/02/2008 e relativa nota di trascrizione;*



Allegato n° 10. *Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato -Foglio 58 p.lla 110 del Catasto Terreni del Comune di Napoli;*

Allegato n° 11. *Grafico di sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale;*

Allegato n° 12. *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell’appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. SCA, fogl. 19, p.lla 110 sub 16, cat. A/2, cons. 4,5vani;*



Allegato n° 13. *Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del “Fabbricato in Napoli alla Via Cupa Pozzelle civ. 5;*

Allegato n° 14. *Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate via mail-pec in data 07.03.2025 all’Amministratore del Condominio del fabbricato;*

Allegato n° 15. *Certificazione rilasciata dall’amministratore del Condominio in data 21.03.2025;*

Allegato n° 16. *Nota di trascrizione nn. 1125/1016 del 29/03/2006 relativa alla denuncia di successione del 29/03/2006 n. 391 vol. 36;*



Allegato n° 17. *Nota di trascrizione nn. 18840/13662 del 18/06/2021 relativa atto pubblico per notaio dott. Milone Giancarlo di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio n. 57498 del 14/02/2008;*





Allegato n° 18. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, rep. 49157 racc. 17903 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 41689/19855 del 18/11/2005 e relativa nota di trascrizione;



Allegato n° 19. Nota di trascrizione nn. 45835/22554 del 17/11/2007 relativa al Certificato di Denunciata Successione rep. 3101/4499 e successiva trascrizione nn. 16353/12239 del 26/03/2009 relative al Certificato di Denunciata Successione rep. 3101/4499/3;



Allegato n° 20. Nota di trascrizione nn. 18839/13661 del 18/06/2021 relativa atto pubblico per notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio 49158 del 14/11/2005;



Allegato n° 21. Nota di trascrizione nn. nn. 41688/19854 del 18/11/2005 relativa atto pubblico per notaio dott. Antonio Tafuri di Napoli, relativo a “Accettazione Tacita di Eredità” repertorio 49157/17903 del 14/11/2005;



Allegato n° 22. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 80202 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2538/1834 del 16/01/1968 e relativa nota di trascrizione;



Allegato n° 23. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Andrea Casiere di Napoli, rep. 69180 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20985/14460 del 22/04/1966 e relativa nota di trascrizione;



Allegato n° 24. Istanza di accesso agli Atti presentata al -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Napoli- prot. PG/2025/239312;



Allegato n° 25. Lettera di risposta del -Servizio Sportello Unico Edilizia





Privata- del Comune di Napola all'Istanza di richiesta di accesso agli atti del prot. PG/2025/239312 del 26/03/2025;

Allegato n° 26. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 8 III, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;

Allegato n° 27. Stralcio Zonizzazione classificate a rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 – e quindi disciplinate dal “Piano di rischio aeroportuale” delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;



Allegato n° 28. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;

Allegato n° 29. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Allegato n° 30. Repertorio Fotografico.

