

**Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE**

PROCEDURA ESECUTIVA:

n° R.G.E. 278/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Valerio Colandrea

CREDITORE PROCEDENTE:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI:

–

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 Premesse	pag. 4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag. 5
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag. 7
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag. 11
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto pignoramento e con titolo a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag. 22
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag. 24
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag. 26
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag. 31
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag. 32
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag. 34
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag. 34
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag. 34
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag. 35
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag. 41
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 41
3.0 Scheda sintetico-descrittiva del lotto di vendita	pag. 42
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 44

Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 2 ottobre 2024

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n° 278/2024 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titolo di provenienza ultraventennale
4. Atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
5. Certificato di matrimonio attestante che il *debitore esecutato* si è sposato nell'anno 2009 successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato, avvenuto nell'anno 2008
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 109, subalterno 108
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 109, subalterno 108
8. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visura censuaria storica, estratto di mappa e sovrapposizione fabbricato su mappa)
9. Planimetria aggiornata in scala
10. Rilievi fotografici
11. Attestato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
12. Documentazione rilasciata dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
13. Comunicazione dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
14. Contratto di locazione riguardante l'immobile pignorato opponibile alla procedura
15. Certificato di residenza del *debitore esecutato*
16. Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio
17. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
18. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Colandrea, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Autorità Giudiziaria Civile con il n. 563, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 2 ottobre 2024.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Carmela Giannetto, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E., e dei signori XXXXXXX e XXXXXXX, attuali occupanti dell'immobile pignorato, ritualmente identificati in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto eseguendo gli opportuni rilievi;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pignorato;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione del cespite staggito.

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

Negli allegati numerati da 1 a 18 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti più significativi dall'*esperto*).

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

≈≈≈

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

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

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 278/2024, promossa da "ISEO SPV s.r.l." in danno di XXXXXXXX (xxxxxxx) è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 4059 del 22 maggio 2024:

Immobile di piena ed esclusiva proprietà di XXXXXXXX sito nel Comune di Napoli come di seguito identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune: sezione urbana AVV foglio 7 particella 109 subalterno 108, consistenza 2,5 vani, categoria A/2, indirizzo Vico delle Trone n. 6-8 piano T.

Non esiste di fatto alcuna descrizione, essendo riportati solo i dati catastali.

L'indirizzo catastale non è esatto, poiché il civico corretto "n° 8".

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze della suddetta consistenza immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 14 giugno 2024 ai nn. 17843/13826 (cfr. formalità depositata agli atti ed altresì riportata in allegato 1 alla presente relazione).

I dati riportati nella nota di trascrizione (quota sottoposta a pignoramento; estremi catastali salienti; indirizzo inesatto) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

≈≈≈

2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Niccolò Tiecco Ligozzi, Notaio in Perugia, datata 19 giugno 2024, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

La certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* deve ritenersi l'atto di compravendita per Notaio Luciano Porta di Napoli del 27 giugno 2001, rep. n° 33100, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 29/06/2001 ai nn. 14074/9555.

Il documento è stato acquisito presso l'Archivio Notarile ed è riportato nell'allegato 3.

Rimandando al successivo paragrafo 2.5 la citazione testuale del contenuto d'interesse, per il momento basta dire che la descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati e che gli estremi catastali indicati nel titolo corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite oggetto della presente procedura esecutiva.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato comprovante il regime patrimoniale del *debitore esecutato* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, la visura catastale del cespite e la relativa planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

I suddetti documenti mancanti sono stati reperiti dall'*esperto* e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

≈≈≈

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

Dalla nota di trascrizione del titolo esecutivo non risultano precedenti pignoramenti.

≈≈≈

2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita

I beni pignorati consistono in un'unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 8 di Vico delle Trone, ma raggiungibile anche da Viale dei Gesuiti n° 10.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato del corpo di fabbrica impiantato in un'area scoperta sottoposta a Vico delle Trone e trae accesso tramite una piccola rampa di scala ad uso esclusivo dislocata a sinistra scendendo la scalinata che si diparte dal cortile comune distinto dal civico 8 di Vico delle Trone.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore esecutato* XXXXXXXX.

Alla data del pignoramento (anno 2024, atto o trascrizione è lo stesso) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva a XXXXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Renato Ferrara di Napoli, rep. n° 26279, del 7 maggio 2008, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/06/2008 ai nn. 21165/13877.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali indicati nel titolo corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite staggito.

Nell'atto in questione, come già nel titolo di provenienza ultraventennale, è precisato che tutte le aree scoperte esterne al fabbricato, sono di proprietà privata e in quanto tali escluse da condominio (nell'uno e nell'altro è indicata in proposito la p.lla 328 del foglio 73 del catasto terreni, ma la stessa è stata soppressa ed ha generato le p.lle 753 e 754 che si vedono oggi sulla mappa).

Alla data della suddetta compravendita il XXXXXXXX risultava celibe.

Dalle indagini eseguite presso i competenti uffici anagrafici del Comune di Napoli è emerso, infatti, che il soggetto in questione ha contratto un primo matrimonio nell'anno 2009, cioè successivamente alla suddetta compravendita, ed un secondo matrimonio nell'anno 2022 (in allegato 5 è riportato il certificato del primo).

≈≈≈

L'immobile pignorato confina:

- a nord con cortile da cui trae accesso;
- a est con altra unità immobiliare (sub 107) facente parte della medesima costruzione;
- a sud con terrapieno di Vico delle Trone;
- a ovest con altra unità immobiliare (sub 105) facente parte della medesima costruzione.

≈≈≈

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV foglio 7, particella 109, subalterno 108, categoria A/2.

I suddetti estremi catastali corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo "2.4".

Per il momento basta dire che la documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (qui riportate negli allegati 6 e 7).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 327 del foglio 73 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

In allegato 8 alla presente relazione sono riportati: la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e la sovrapposizione ortofoto-catastale (fonte Stimatrix).

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato il raffronto tra la mappa del Catasto Terreni e una fotografia satellitare della zona attestante la corrispondenza dei luoghi.

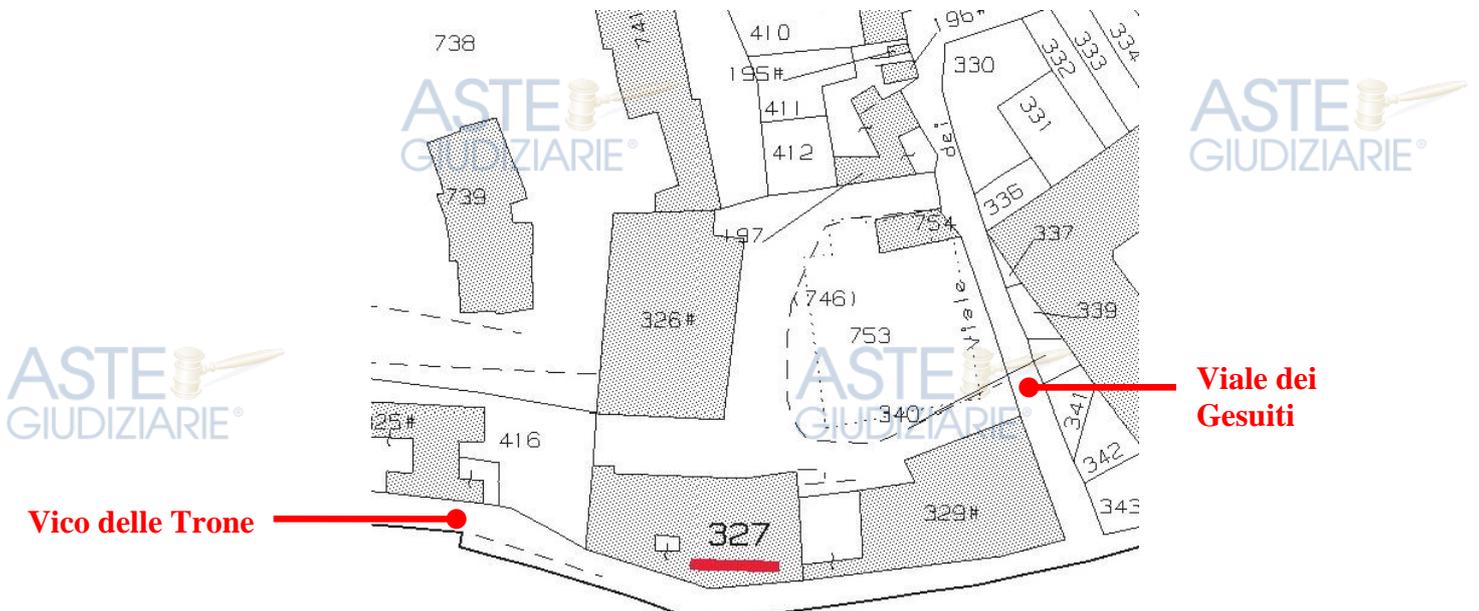


Figura 1: Raffronto mappa catastale – ortofoto (si riconosce l’accesso secondario da Viale dei Gesuiti).

≈≈≈

Le caratteristiche plano-architettoniche dell'immobile pignorato non si prestano, ad opinione dell'esperto, ad una vendita frazionata.

Trattasi di unità immobiliare della quadratura utile di scarsi 70 mq che si sviluppa in lunghezza con un solo fronte esterno.

La dimensione trasversale è di scarsi 5 ml.

E' oggettivamente impossibile prevedere una suddivisione razionale, non potendosi logicamente immaginare una divisione secondo la lunghezza, stante la ridotta dimensione trasversale.

Una soluzione del genere comporterebbe un ovvio depauperamento del tutto.

Alla luce di tutto quanto sopra, si prevede un unico lotto di vendita così costituito:

➤ **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 8 di Vico delle Trone, ma raggiungibile anche da Viale dei Gesuiti n° 10.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato del corpo di fabbrica impiantato in un'area scoperta sottoposta a Vico delle Trone e trae accesso tramite una piccola rampa di scala ad uso esclusivo dislocata a sinistra scendendo dalla scalinata che si diparte dal cortile comune distinto dal civico 8 di Vico delle Trone.

L'immobile confina a nord con cortile da cui trae accesso; a est con altra unità immobiliare (sub 107) facente parte della medesima costruzione; a sud con terrapieno di Vico delle Trone; a ovest con altra unità immobiliare (sub 105) facente parte della medesima costruzione.

Il cespite è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 109, subalterno 108, categoria A/2.

≈≈≈

2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune

Il lotto è unico ed è costituito da un immobile ad uso residenziale sito nel pieno centro della città di Napoli, nel quartiere Avvocata, nella cosiddetta zona di Materdei.

La stradina Vico delle Trone è un angusto viottolo a senso unico di marcia, non servito da mezzi pubblici, che corre parallelo a Via Matteo Imbriani (arteria principale dei luoghi) di cui ricalca il percorso, ma in senso inverso (dal lato superiore di Piazzetta De Leva verso l'abitato storico di Materdei situato più in basso).

Il contesto è semipopolare e prettamente residenziale.

Lungo la stradina non vi sono negozi.

Le dotazioni urbanistiche sono certamente adeguate.

A breve distanza "a piedi" si trova la fermata Materdei della metropolitana.

All'immobile d'interesse si accede dal portale distinto come civico 8 di Vico delle Trone, ma in modo particolare.

A tergo dell'arcata fronte-strada si trova un cortile a cielo aperto che funge da atrio comune di accesso ad altri due fabbricati (uno dei quali costituente la parte fuori terra del corpo di fabbrica comprendente l'immobile pignorato).

In fondo a questo cortile si trova una scalinata che scende verso un'ampia area scoperta sottoposta a Vico delle Trone.

Sbarcando dalla scalinata, sul lato sinistro, v'è una scaletta in ferro corredata da cancello che conduce all'immobile pignorato e solo a questo.

L'appartamento viene dunque a trovarsi ad un piano rialzato rispetto all'area scoperta sottoposta a Vico delle Trone, ma di fatto in posizione interrata rispetto a quest'ultima.

L'area scoperta sottoposta è raggiungibile anche in altro modo, tramite una rampa che si diparte dal n° 10 di Via Gesuiti (piccola traversa di Vico delle Trone dislocata pochi metri più avanti del civico 8 di quest'ultima).

Il corpo di fabbrica comprendente l'immobile pignorato è un'antichissima costruzione, risanata in tempi più recenti, che si sviluppa su 3 piani: il primo fuori terra rispetto a Vico delle Trone; gli altri due sottoposti alla stradina.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo.

I solai dei livelli inferiori (di specifico interesse) consistono, con ogni probabilità, in "volte" in muratura (non è stato possibile verificare la cosa, poiché l'appartamento pignorato è interamente controsoffittato).

La costruzione è esternamente rifinita in modo ordinario e versa in condizioni accettabili.

Non sono stati riscontrati segni apparenti di criticità strutturali.

Non esiste portiere.

Si riportano alcune immagini utili a comprendere le particolari modalità di accesso, rimandano in ogni caso – per maggiori dettagli – alle più numerose fotografie dell'allegato 9.



Foto n. 1: • Antico portale distinto come civico 8 di vico delle Trone.



Foto n. 2: • Retrostante cortile che funge da atrio comune d'ingresso e cancello della scalinata che conduce all'area sottoposta.



Foto n. 3: • Scalinata ed area scoperta sottostante.



scalinata da
Vico delle
Trone n° 8

ingresso
immobile
pignorato

Foto n. 4: • Ubicazione dell'immobile (a sinistra sbarcando dalla scalinata che si diparte dal cortile superiore).

L'appartamento pignorato si compone di due vani più grandi (quello d'ingresso attrezzato con angolo cottura), un'angusta cameretta ed un piccolo bagno.

La superficie calpestabile è di scarsi 70 mq.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati e le altezze utili sono generalmente dappertutto superiori alla norma (variabili tra 3,20 ml e 3,40 ml).

L'unico ambiente che trae luce dell'esterno è il vano d'ingresso.

Secondo la planimetria catastale dovrebbe esistere una finestra nel vano grande postico, ma sui luoghi, dall'esterno, alla quota di Vico delle Trone, non sono state riconosciute aperture nel punto d'interesse (molto probabilmente murate).

Il bagno è attrezzato con tutti i pezzi, ma con piatto doccia.

Il piccolo ballatoio in cima alla scaletta di accesso configura – di fatto – un balconcino di circa 3 mq.

La planimetria depositata agli atti del Catasto (riportata in allegato 7 alla presente relazione) non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi ed è disegnata "fuori scala".

In allegato 9 è riportata la planimetria “esatta” predisposta all’esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo riprodotta per ovvie ragioni “fuori scala” nella figura 2 che segue.

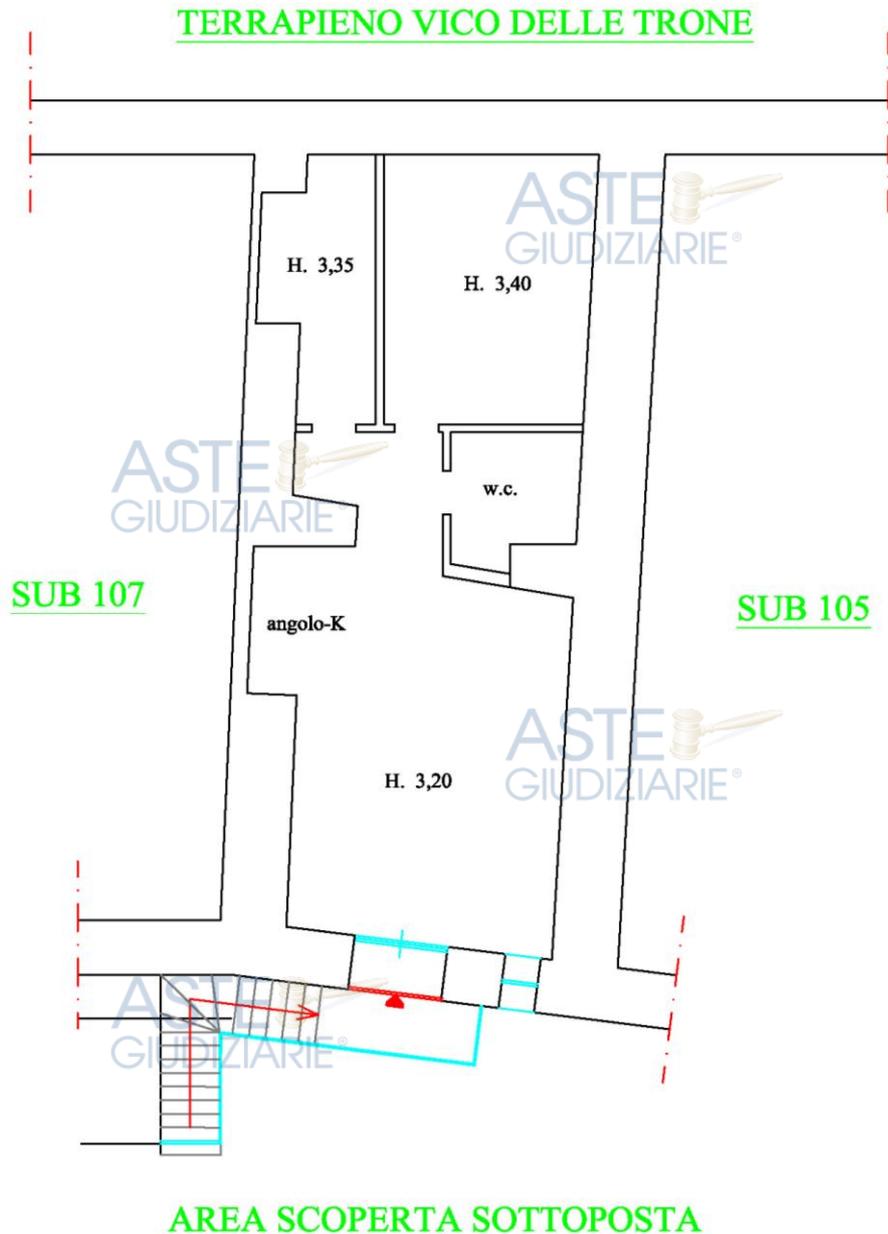


Figura 2: Planimetria aggiornata.

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

- Muri e soffitti tinteggiati (nella cameretta sono stati rinvenuti dei parati, ma in molti punti gli stessi sono staccati dai supporti).
- Presenza di controsoffitti in tutti gli ambienti.
- Pavimentazione in gres.
- Pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in grès.
- Infisso che funge da porta d'ingresso in alluminio anodizzato senza taglio termico, corredato da persiana "alla napoletana" dello stesso materiale (altro piccolo finestrino di analoga fattura, senza persiana e con sportello esterno, si trova a lato del varco d'ingresso, ma trattasi di bucatura abusiva da chiudere).
- Porte interne in legno di fattura industriale in legno tamburato.
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti consistono, generalmente, in faretti integrati nella controsoffittatura).
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale a gas (installata in mobile sul ballatoio esterno) e radiatori in acciaio (mascherati da griglie architettoniche in legno).
- Impianto idrico-sanitario e del gas (l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia).
- Aeratore di estrazione nel bagno "cieco".

Lo stato di conservazione può ritenersi, nel complesso, accettabile, ma si rendono necessari alcuni lavori di ripristino delle finiture.

Nel bagno sono state ritrovate tracce di vecchie infiltrazioni.

Le finiture della cameretta devono essere certamente recuperate.

Nel vano grande postico e nell'adiacente cameretta sono state rinvenute contropareti di cartone e non solo in corrispondenza del lato controterra addossato al terrapieno di Vico delle Trone.

E' chiaro che esistono problemi di umidità che si è cercato di mascherare.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione, ma si rende certamente necessario un accurato intervento di revisione generale.

In fase di valutazione estimativa si terrà conto dell'incidenza economica del tutto.

Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa della condizione dei luoghi.

Per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell'allegato 10.



Foto n. 5: • Vano grande d'ingresso attrezzato con angolo-cottura.



Foto n. 6: • Bagno “cieco” completo di tutti i pezzi.



Foto n. 7: • Cameretta “cieca” (si noti la condizione dei paramenti).



Foto n. 10: • Vano grande “cieco”.

≈≈≈

Nel fabbricato comprendente l’immobile pignorato non risulta costituito un Condominio (la circostanza è stata appurata in fase di sopralluogo interpellando altri abitanti dello stabile).

L’area scoperta antistante il fabbricato, ivi incluso il parcheggio ricavato nella medesima, è censita su tutt’altra particella di terreno ed è di proprietà privata (dall’atto di acquisto a favore dell’*esecutato* e dal titolo ultraventennale risulta che l’accesso tramite la rampa che fa capo a Viale dei Gesuiti è solo pedonale).

Dai titoli di provenienza esaminati (a far data da quello ultraventennale) risulta che anche i lastrici solari sono di proprietà privata (negli stessi è precisato che il proprietario si è riservato il diritto di sopraelevare nel rispetto delle norme urbanistiche, senza che i condomini possano opporsi e senza alcuna corresponsione d’indennità ai sensi dell’art. 1127 C.C. o altro a favore di questi ultimi).

Agli atti del Catasto Fabbricati risulta depositato il cosiddetto “elaborato planimetrico”, ma dallo stesso non risultano “beni comuni non censibili” (*i.e.* parti comuni del fabbricato) particolari.

Sui luoghi non è stato visto null’altro di significativo.

≈≈≈

2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto di pignoramento e con titolo a favore del debitore esecutato)

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:

sezione urbana AVV foglio 7, particella 109, subalterno 108, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), classe 1, consistenza 2.5 vani catastali, superficie catastale totale 106 mq (escluso aree scoperte 106 mq), rendita catastale 161,39 €, indirizzo Vico delle Trone n. 6-8, piano T.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 6 e 7).

Gli estremi salienti (“foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore del debitore esecutato e nel titolo di provenienza ultraventennale.

Dal certificato censuario storico risulta che l’attuale “subalterno 108” deriva da un “subalterno 4”, accatastato come unità collabente (cat. F/2), cioè rudere, e prima ancora come opificio (cat. D/1), per il quale sono state implementate le seguenti pratiche catastali:

- Pratica n. 1267.1/1997 del 5 febbraio 1997 (anteriore all’acquisto da parte del debitore esecutato) avente ad oggetto <variazione della destinazione abitazione-opificio-deposito>
- Pratica n. 21784.1/1999 del 12 ottobre 1999 (anteriore all’acquisto da parte del debitore esecutato) avente ad oggetto <frazionamento per trasferimento i diritti ristrutturazione>.

All’esito di tale ultima pratica l’antico “sub 4” è stato soppresso generando – tra gli altri – il “sub 108” d’interesse (e infatti la planimetria catastale di quest’ultimo è datata proprio 12 ottobre 1999).

Agli atti del catasto non risulta reperibile la planimetria del suddetto antico “sub 4”, sicchè non è dato capire le esatte “derivazioni fisiche”.

Il certificato censuario dell’immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato* per la quota di proprietà 1/1 (non è specificato a titolo di bene personale).

La numerazione civica riportata in visura non è completamente esatta, poiché all’immobile si accede dal civico 8 di Vico delle Trone (non anche dal civico 6).

L'imprecisione è correggibile *on-line*.

Parimenti errata è la superficie catastale (verosimilmente calcolata dall'Ufficio sul grafico "fuori scala").

L'errore non è correggibile *on-line*, poiché la rettifica si riverbera sulla rendita.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi ed è disegnata "fuori scala".

La finestra asservita alla zona postica rappresentata nel grafico non esiste.

Al bagno si accede in altro modo.

Non è disegnata la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo.

Il grafico dovrà essere aggiornato.

L'operazione presuppone una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore ed un costo di circa 550 € (ivi inclusi l'onere per rilievi, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio pari a 50 €).

All'esito sarà possibile rettificare l'errore della superficie catastale e quindi la rendita catastale.

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

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento deriva da una maggiore consistenza diversamente accatastata, ma tale derivazione è anteriore all'atto di acquisto dell'immobile da parte del debitore esecutato.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

Si è già detto che l'area di sedime del fabbricato di appartenenza dell'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 327 del foglio 73 del Catasto Terreni di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 14 giugno 2024, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luciano Porta di Napoli in data 27 giugno 2001, rep. n° 33100, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 29/06/2001 ai nn. 14074/9555.

A mezzo di tale atto la società "IMMOBILIARE 97 di XXXXXXXXXXXS." ha venduto a XXXXXX (nata XXXXXXXXXXX, all'epoca coniugata in regime di comunione legale) e a XXXXXX (nata XXXXXX, all'epoca minore e rappresentata nell'atto dal curatore autorizzato dall'Autorità Giudiziaria) l'usufrutto – alla prima – e la nuda proprietà – alla seconda – di un immobile in Napoli <con accesso pedonale dal Vico Trone attraverso un atrio comune a tre edifici denominati "A", "B" e "C"....contrassegnato col civico 8 e precisamente appartamento facente parte dell'edificio "B", posto al piano terra catastale con ingresso dall'atrio comune di Vico Trone n° 8 e successiva scalinata di pertinenza esclusiva. composto di due vani ed accessori>, all'epoca riportato in N.C.E.U. come <sez. AVV, fol. 7, part.lla 109, sub 108> (corsivo testuale dal documento).

I luoghi descritti corrispondono a quelli visionati dall'*esperto*.

Gli indicati estremi catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché agli odierni identificativi censuari del cespite oggetto della presente procedura esecutiva.

La dizione "edifici A, B e C" scaturiva dalla planimetria allegata ad altro precedente atto rogato dal medesimo Notaio che l'*esperto* ha logicamente acquisito.

Il cosiddetto "edificio B" è quello posto a sinistra del mentovato <atrio comune>, consistente – più esattamente – nel cortile a cielo aperto posto a tergo dell'arcata fronte strada e da cui si diparte la scalinata che conduce ad un'area sottoposta a Vico delle Trone (cfr. precedenti foto nn. 2-3 alle pagine 13-14).

La rampa di scale di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato principia da tale area ribassata.

Tale è il titolo di provenienza ultraventennale (acquisito presso l'archivio notarile e riportato in allegato 3 alla presente relazione).

Dall'art. 12 dell'atto risulta quanto segue:

- XXXXX dichiarava che l'acquisto dell'usufrutto dell'immobile in oggetto era effettuato con proventi derivanti da vendite di altri beni personali e che, pertanto, l'acquisto era escluso dal regime della comunione legale ai sensi dell'art. 179 CC..
- Alla sottoscrizione dell'atto di compravendita intervenne il coniuge della predetta e al solo scopo di confermare tale dichiarazione.

In Conservatoria l'usufrutto risulta trascritto a favore di XXXX per la quota di 1/1 a titolo di bene personale (la formalità è stata diligentemente acquisita dall'esperto e non è allegata per brevità).

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Renato Ferrara di Napoli in data 7 maggio 2008, rep. n° 26279, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/06/2008 ai nn. 21165/13877.

A mezzo di tale atto le su generalizzate XXXX e XXX (diventa maggiorenne) hanno venduto – rispettivamente la prima l'usufrutto e la seconda la nuda proprietà – l'immobile in oggetto a XXXXXXXX.

La descrizione riportata nell'atto è esattamente quella riportata nel titolo ultraventennale (conforme ai luoghi visionati).

Gli estremi catastali indicati nell'atto sono <foglio Avv/7, particella 109 sub 108>, dovendosi chiaramente intendere “foglio 7 della sezione urbana AVV”.

Gli stessi risultano pertanto coincidenti con quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi censuari del cespite.

Tale è l'atto di acquisto a favore del debitore esecutato (acquisito presso l'archivio notarile e riportato in allegato 4 alla presente relazione).

Nell'atto in questione, come già nel titolo di provenienza ultraventennale, è precisato che tutte le aree scoperte esterne al fabbricato, sono di proprietà privata e in quanto tali escluse da condominio (nell'uno e nell'altro è indicata in proposito la p.lla 328 del foglio 73 del catasto terreni, ma la stessa è stata soppressa ed ha generato le p.lle 753 e 754 che si vedono oggi sulla mappa).

All'esperto non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

La costruzione comprendente l'immobile pignorato è antica.

L'*esperto* si è imbattuto in un atto del 1942 avente ad oggetto il fabbricato *de quo*².

In una delle "Tavole Schiavoni" risalenti alla fine dell'800 reperibili sul sito del Comune di Napoli sembrano scorgersi i due fabbricati dislocati a destra e sinistra del portale oggi distinto dal civico 8 di Vico delle Trone.

E' noto che la licenza o autorizzazione edilizia è stata istituita per la prima volta nel territorio della città di Napoli da un Regolamento Edilizio del 1935.

Sussistono, insomma, concreti "indizi" per ritenere il fabbricato legittimo all'impianto.

A quanto è dato capire dai titoli di provenienza, l'antico edificio caduto in rovina è stato successivamente interessato da lavori di risanamento/ristrutturazione.

All'*esperto* risulta una concessione edilizia n° 36 del 13 marzo 1995 rilasciata dal Comune di Napoli a tale "S.I.G.E. s.a.s." (più antica proprietaria di due dei tre edifici che sorgono in zona, tra cui quello d'interesse) per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'*esperto* ha notizia anche di altri titoli rilasciati alla medesima società per opere di recupero da eseguire in Vico Trone, ma al civico 12 e non al n° 8 (conc. N° 265/1992, conc. N° 59/1993; autorizzazione in variante N° 63/1994).

L'attestato riportato in allegato 11 dimostra che la concessione edilizia n° 36/1995 (così come gli altri titoli di cui si ha notizia) non sono al momento reperibili presso il Comune di Napoli, risultando quindi impossibile pronunciarsi sulla conformità dei luoghi ai progetti assentiti e sulla reale entità delle difformità (vedi *infra*).

Agli atti dell'Ufficio Condonò del Comune di Napoli risulta rubricata la pratica n° 7618/2004, presentata ai sensi della Legge n° 326/2003 (c.d. III° condono) da altro antico proprietario del fabbricato, specificamente riconducibile all'immobile pignorato.

In allegato 12 alla presente relazione è riportata la documentazione consegnata all'*esperto*.

² Atto Notaio Ferdinando Maddalena del 9 luglio 1942

A quanto è dato capire dai confusi incartamenti recapitati, nel corso dei lavori assentiti con la citata concessione n° 36/1995 furono realizzati i seguenti interventi in difformità:

- frazionamento da cui è scaturito il “sub 108” d’interesse
- ampliamento di superficie
- cambio di destinazione d’uso ad abitazione

Alla pratica è allegato il grafico raffigurante ciò che era previsto dalla concessione n° 36/1995 (allo stato non altrimenti verificabile, giova precisarlo) e le difformità.

Dal raffronto tra le planimetrie *ante* e *post operam* risulta che è stata modificata la scala di accesso dall’area sottoposta (realizzata come si vede oggi sul posto) e che sono stati recuperati circa 8 mq all’uso abitativo (la tavola recapitata dall’ufficio è “fuori scala” e non consente calcoli di precisione).

Il raffronto tra le sezioni altimetriche *ante* e *post operam* non evidenzia aumenti di volume.

Una certa zona (estesa appunto circa 8 mq) che la concessione prevedeva come disimpegno tra due appartamenti adiacenti è stata accorpata a quello corrispondente all’odierno “sub 108”, reso infine indipendente con scaletta autonoma di accesso.

Il conteggio dell’oblazione può ritenersi coerente (a quanto è dato capire sono state cautelativamente addizionate la superficie dell’ampliamento recuperato ad uso abitativo e l’intera superficie scaturita dal frazionamento).

Nella pratica si ritrovano le ricevute di pagamento.

L’importo pagato per oneri concessori è leggermente maggiore di quello calcolabile secondo le istruzioni reperibili oggi sul sito istituzionale del Comune di Napoli per questo tipo di condoni.

I diritti di segreteria risultano versati (l’importo è quello verosimilmente previsto a suo tempo dal Comune).

L’istanza è tuttora inevasa.

Sussistono, ad opinione dell’esperto, le condizioni per il suo accoglimento, poiché sulla zona non gravano vincoli particolari.

Il parere dell’esperto, giova precisarlo, NON E’ quello dell’ufficio comunale preposto al completamento dell’istruttoria, né quello del Consiglio di Stato.

Allo stato non è possibile dire se l’Ufficio intenderà guardare solo a questa pratica, oppure se intenderà esaminare la vicenda nel complesso (dalla relazione acclusa all’istanza si evince, infatti, che sussistono anche altre difformità, riguardanti le altre unità del fabbricato, oggetto di altre pratiche).

Per giusta completezza si precisa che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli risulta acquisita la pratica di contenzioso amministrativo n° 33/1994 riconducibile alla già citata "S.I.G.E. s.a.s."

L'esperto ha diligentemente esaminato il fascicolo recapitato dall'Ufficio comunale (cfr. comunicazione riportata in allegato 12).

Nello stesso si segnalano difformità interne, senza alterazioni di volume, rispetto ad alcune delle concessioni irreperibili menzionate innanzi (n° 295/1992 e n° 59/1993), per opere in corso di realizzazione – nell'anno 1993 – a Vico delle Trone n° 12.

Il fabbricato di specifico interesse corrisponde, invece, al civico 8.

Eventuali correlazioni devono ritenersi logicamente superate dall'istanza di condono presentata svariati anni dopo (nel 2003).

≈≈≈

La situazione attuale dell'immobile pignorato è leggermente diversa dallo stato dei luoghi denunciato nella domanda di condono.

La porta del bagno è stata spostata ed è stata realizzata una nuova bucatura sulla facciata (dim. 65 cm x 60 cm).

E' noto che negli immobili oggetto di istanze di condono inevase non è possibile modificare in modo significativo lo stato dei luoghi.

La nuova bucatura altera il prospetto principale.

La finestra in questione non è al momento sanabile e regolarizzabile in alcuna maniera, dovendosi attendere il perfezionamento della pratica di condono (che invero giace in attesa di risposta da oltre 20 anni).

L'apertura deve essere chiusa.

I costi dell'operazione sono quantificabili in non più di 1.000 € al lordo dell'I.V.A..

Il suddetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", sviluppata prevedendo un paio di giornate di lavoro di lavoro un operaio qualificato (ivi incluso il sommario ripristino delle pitture in facciata) e poche decine di euro per mattoni e malte³.

³ Costo orario della manodopera ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate dall'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.
Costo del materiale di consumo desunto dal listino internet della ben nota catena LEROY MARLIN.

Nella planimetria depositata agli atti del catasto è raffigurata una finestra sulla parete postica controterra del vano grande, ma il sottoscritto non ritiene debba essere ripristinata per i seguenti motivi:

1. Nel grafico allegato all'istanza di condono la suddetta finestra non è disegnata;
2. Sui luoghi, a quota di Vico delle Trone, non sono stati riconosciuti segni della sua preesistenza.
3. E' possibile che la planimetria catastale sia stata a suo tempo redatta in modo approssimato o, comunque, per uno stato dei luoghi diverso da ciò che è stato infine realizzato (come per la scala di accesso⁴).

≈≈≈

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Agli atti del Comune di Napoli risulta rubricata la pratica di agibilità n° 5/1995 riconducibile ai luoghi, ma anch'essa è al momento irreperibile (cfr. attestato riportato in allegato 11).

Nella figura che segue è riportata una fotografia della pandetta d'ufficio in cui sono annotate le pratiche di agibilità rilasciate dall'Ente nell'anno 1995.

PRATICA	INDIRIZZO	ISTANTE	DATA PROTOFOLIO
1/95	COMPARTO DELLA VIA MARITIMA TRA VIA E. COSENZ - VICO DI RASO - VICO SEMPREVIVO.	CONSORZIO COSENZ II	211 3-1-95
2/95	VIA GENERALE PARISI, 13	TELECOM ITALIA SPA	1112 12-1-95
3/95	CENTRO DIREZIONALE LOTTO C/2	SOCIETA' HABITAT EUROPA S.R.L.	1622 12/1/95
4/95	VIA COSENZ, 21	SOP. P.E.C. RINAMMENTO	578 9-1-95
5/95	VICO DELLE TRONE - 12	SOC. S.I.G.E.	10203 2-3-95

Figura 3: Stralcio pandetta Comune di Napoli pratiche di agibilità rilasciate nell'anno 1995.

⁴ La rampa non compare nel grafico, ma l'esperto ha verificato è disegnata nella planimetria catastale originaria dell'immobile adiacente.

Il manufatto alla fine è stato modificato ed annesso al "sub 108" e raffigurato nella tavola della pratica di condono relativa a quest'ultimo.

La pratica “notiziata” all’esperto riguarda il civico 12 (e non l’8).

E’ possibile che alluda ad un altro degli edifici limitrofi.

Ciò posto, si precisa che ai fini dell’eventuale “Segnalazione Certificata di Agibilità” occorre presentare una pratica da affidata ad un tecnico qualificato, dovendosi certificare varie cose e vari impianti.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell’I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 401 € previsti dal Comune di Napoli (come in ultimo aggiornati con disposizione Dirigenziale n° 874 del 10 dicembre 2024).

- Non si ha notizia dell’esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile pignorato.

Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € circa al lordo dell’I.V.A. (ivi incluso l’onere per sopralluogo e rilievi delle chiusure d’ambito e degli impianti).

- L’immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l’allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Ciò posto, si EVIDENZIA quanto segue.

Il fabbricato comprendente l’immobile pignorato ricade in “zona Bb – Espansione recente” del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dagli articoli 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (a cui si rimanda per i dettagli).

Urbanisticamente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

L’edificazione di nuove volumetrie è subordinata a strumenti urbanistici esecutivi, anche ad iniziativa privata, ma presuppone un lotto minimo di intervento di 5.000 mq.

La normativa urbanistica di “zona” annovera le abitazioni ordinarie e gli studi professionali tra le destinazioni d’uso compatibili.

L’attuale destinazione d’uso dell’immobile pignorato e la relativa odierna categoria catastale (A2 – abitazioni di tipo civile) sono pertanto congruenti.

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in classe III (mediamente rumorose) del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino.

≈≈≈

2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati

L'immobile pignorato è attualmente occupato ad uso abitazione da terzi estranei, tali XXXXXXXX XXXXXXXX.

La predetta occupazione avviene in virtù di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5 aprile 2024, ovverosia in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 14 giugno 2024 e, perciò, opponibile al futuro aggiudicatario⁵.

Il documento è riportato unitamente alla comunicazione dell'Ufficio interpellato in allegato 14 alla presente relazione.

Gli elementi salienti del Contratto risultano i seguenti:

- decorrenza 5 aprile 2024
- uso immobile: civile abitazione
- durata: 4 anni, tacitamente rinnovabili per ulteriori 4 anni ove non intervenga disdetta ai sensi del'art. 3 della legge n° 431/1998
- canone mensile: 250 € (non previsti aggiornamenti)

Al fine di valutare la coerenza dell'anzidetto importo, l'esperto ha effettuato alcune indagini presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ha discriminato gli annunci pubblicati in rete ed ha esaminato le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Immobiliare e sui ben noti portali "Borsino Immobiliare" e "Metroquadro".

All'esito delle suddette attività si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella in oggetto (stessa dislocazione; medesima quadratura; stesso stato di conservazione, ma per la maggior parte privo di illuminazione naturale) si aggira intorno ai 400 €/mese, non di meno.

L'importo del canone aggiornato risultante dal contratto è inferiore di più di un terzo al valore locativo di mercato, ma invero di pochissimo (400 € meno 1/3 di 400 € restituisce, infatti, circa 265 €).

Per giusta e finale completezza si precisa che il *debitore esecutato* XXXXXXXX risulta risiedere in altro comune (cfr. certificato riportato in allegato 15).

≈≈≈

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

⁵ In fase di sopralluogo si è appurato che il suddetto contratto è succeduto ad altro analogo accordo regolarmente registrato nell'anno 2017, intercorso tra il *debitore esecutato* VERDE FRANCESCO e la summenzionata Branni Anna.

All'esito di tutte le indagini effettuate, si evidenzia quanto segue:

1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario

- Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sulle consistenze fisiche e catastali d'interesse e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali.
- Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli paesaggistici, oppure archeologici, oppure storico-artistici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
In allegato 16 alla presente relazione è riportato il certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio che attesta la circostanza (è stato opportunamente investigato anche l'antico "sub 4" da cui è derivata la consistenza catastale pignorata).
Nel suddetto certificato si allude ad aree d'interesse archeologico – NO VINCOLO – ma dalla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale non risulta che i luoghi vi ricadono.
- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino non risultano rischi e pericoli di natura idrogeologica.
- I luoghi non ricadono nella "zona di tutela" prevista dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018
- Sull'immobile pende un'istanza di condono ai sensi della Legge n° 326/2003, in linea di principio accoglibile fermo restando le determinazioni dell'ufficio comunale preposto al completamento dell'istruttoria.
- Il fabbricato sembra sprovvisto di agibilità (vedi paragrafo 2.6).
- La normativa urbanistica di zona non annovera gli interventi implicanti incrementi volumetrici tra quelli esplicitamente consentiti.
- Risulta registrato un contratto di locazione opponibile al futuro aggiudicatario (vedi paragrafo 2.7).
- Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale (nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio).

- Non risultano pesi e/o limitazioni d'uso a carico delle consistenze fisiche e catastali d'interesse (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di uso e/o abitazione).

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

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 6 giugno 2008 (Registro Generale n. 21166; Registro Particolare n. 4012) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Renato Ferrara di Napoli del 7/5/2008, rep. n° 26280, per la somma complessiva di 270.000 € (capitale 180.000 €), a favore di “Banca 24-7 S.p.A.” (*dante causa* dell’odierno *creditore procedente*), contro XXXXXXXX (*debitore esecutato*) e XXXXXXXX (*debitore non datore d’ipoteca*), gravante sulla piena proprietà dell’immobile pignorato.

Il mancato adempimento del mutuatario debitore è all’origine della presente procedura.

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14 giugno 2024 (Registro Generale n. 17843; Registro Particolare n. 13826) nascente da atto dell’Ufficio UNEP-Tribunale di Napoli Nord del 22/5/2024, rep. n° 4059, a favore di “ISEO SPV s.r.l.” (odierno *creditore procedente*), contro XXXXXXXX (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell’immobile oggetto della presente relazione.

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

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

≈≈≈

2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)

Non si ha notizia di “usi civici” e/o “censi” e/o di “livelli”.



2.11 Informazioni di natura condominiale

Per il fabbricato comprendente il cespite pignorato non risulta costituito un Condominio.

Stando a ciò che è stato possibile capire in fase di sopralluogo, esiste solo una ripartizione bonaria della spesa di spurgo della vasca di accumulo delle acque scaricate in fogna tra le diverse unità immobiliari che ne usufruiscono (a quanto è dato sapere in numero di 28).



2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)

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

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

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

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

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

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

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia⁶ è stata adottata la “superficie commerciale (S_c)” quale parametro tecnico di raffronto.

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

Nel caso in esame l’unica pertinenza esclusiva di cui occorre tener conto è il piccolo ballatoio in cima alla scala di accesso indipendente, assimilabile ad un piccolo balcone.

Il coefficiente prudenziale di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,25.

⁶ Solo per citarne alcuni:

- *Codice delle valutazioni immobiliari*, TECNOBORSA, V edizione anno 2018.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.

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

LOTTO DI VENDITA UNICO (immobile sito in Napoli al Vico delle Trone n° 8, piano rialzato in area sottoposta a Vico delle Trone con accesso da scala indipendente; estremi N.C.E.U. Napoli sez. AVV – fol. 7 – p.lla 109 – sub 108)

– Superficie utile (S_U)	70,00 mq
– Superficie lorda (S_L)	96,00 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive (S_P)	0,75 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_P$)</u>	<u>96,75 mq</u>

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

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

Le indagini sono state condotte tenendo ben presente la dislocazione decentrata del cespite pignorato nell’ambito del quartiere al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento (i valori immobiliari delle zone più vicine alla stazione della metropolitana sono infatti tendenzialmente più elevati).

In allegato 16 sono riportate alcune inserzioni che rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest’ambito territoriale pubblicate dall’Osservatorio del Mercato dell’Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali “Borsino Immobiliare” e “Metroquadro” (cfr. schede riportate in ultimo nell’allegato 17).

Ponderate in modo ragionato tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili oggetto delle proposte discriminate, di un verosimile margine di trattativa⁷ degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che le inserzioni alludono generalmente alla quadratura utile abitabile (più piccola della “superficie commerciale” di bibliografia, ma invero l’unica di “reale” interesse sul mercato), l’esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d’interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO 2.100,00 €/m²

Al fine di verificare il parametro così individuato, sono state esaminate le recenti transazioni immobiliari della zona.

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

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

E’ noto che oggi i prezzi “dichiarati” per le compravendite immobiliari ad uso residenziale possono ritenersi sufficientemente attendibili, poiché la legge consente di commisurare l’imposta del registro al valore catastale (cosa che ha pressochè risolto l’annoso problema delle dichiarazioni infedeli).

Il servizio dell’Agenzia delle Entrate non consente, purtroppo, di risalire ad altre notizie (per la legge sulla privacy).

Nella figura 4 a pagina seguente è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall’esperto: immediate vicinanze di Vico delle Trone; periodo gennaio 2024 – novembre 2024 (ultimo mese disponibile).

⁷ Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d’Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 4° trimestre 2024, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

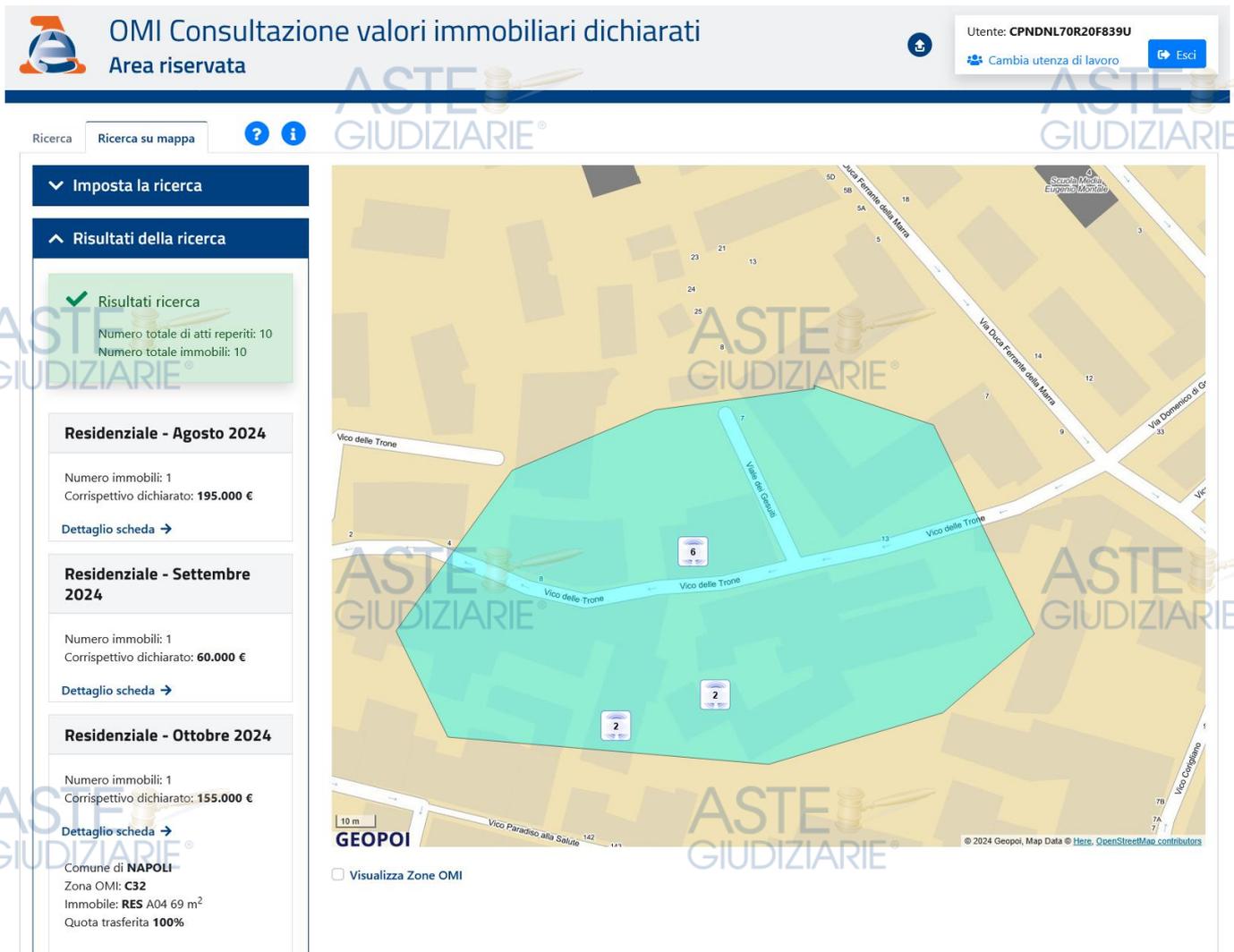


Figura 4: Ricerca “valori immobiliari dichiarati”.

Nell’ultimo anno si sono avute alcune vendite nella zona.

Rapportando i prezzi dichiarati” alle superfici risultanti dalle varie schede e mediando i risultati si ritrae una “quotazione dichiarata media” di circa 2.300 €/mq, che appare sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato per altra via dall’esperto.

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento al parametro di 2.100 €/mq.

Il parametro in questione, ritenuto rappresentativo del valore immobiliare della zona, deve essere in ogni caso rettificato in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto della stima.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 a pagina seguente.

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

Il coefficiente di deprezzamento connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 0,8, avendo ritrovato un contratto di locazione regolarmente registrato opponibile al futuro aggiudicatario, con canone pattuito inferiore allo standard di mercato e prima scadenza 5 aprile 2028.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite del costo da sostenere per la rimozione della finestra abusiva non regolarizzabile (già quantificato in 1.000 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 (i.e. nessuna riduzione), poiché non esiste Condominio.

Nella medesima tabella 1 sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata nel 10% del valore "normale" in ragione delle ineludibili incertezze sull'esito dell'istanza di condono pendente sull'immobile e delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità, aggiornamenti catastali; predisposizione Attestato Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

Tabella 1: Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato con contratto di locazione regolarmente registrato (canone ribassato)	0,800
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: si reputa normale	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano rialzato ma addossato a terrapieno (verosimile sussistenza problemi umidità)	0,800
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: 50% dell'immobile privo di illuminazione naturale; esposizione nord	0,850
QUALITA' FINITURE: standard	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile, ma con alcune finiture da rimodernare e impianti elettrici da revisionare	0,950
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: antico edificio in tufo ristrutturato anni '90 in accettabile stato di conservazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0,900
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non regolarizzabili	0,990
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non esiste Condominio	1,000
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	0,461

Definito il coefficiente correttivo totale, il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

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

essendo:

V il valore del lotto;

V_{UM} l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";

S_C la "superficie commerciale" assunta a riferimento;

K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 2.100,00 \text{ €/mq} \times 96,75 \text{ mq} \times 0,461 = 93.663,68 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'immobile sito in Napoli al Vico delle Trone n° 8, ubicato a piano rialzato e con accesso indipendente da area scoperta sottoposta alla strada, censito in N.C.E.U. di Napoli come "sezione AVV, foglio 7, particella 109, subalterno 108", è di 95.000 € in cifra tonda.**

≈≈≈

2.13 Divisibilità dei beni in caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.



2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato

Il *debitore esecutato* XXXXXXXX risulta attualmente coniugato in seconde nozze.

In allegato 5 alla presente relazione è riportato il certificato relativo al primo matrimonio, comprovante che quest'ultimo è stato celebrato nell'anno 2009, successivamente all'acquisto dell'immobile da parte del sig. XXXXXXXX, avvenuto nell'anno 2008.

Il cespite staggito deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del *debitore esecutato*.

≈≈≈



3.0 SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO DI VENDITA

➤ LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 8 di Vico delle Trone, ma raggiungibile anche da Viale dei Gesuiti n° 10.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato del corpo di fabbrica impiantato in un'area scoperta sottoposta a Vico delle Trone e trae accesso tramite una piccola rampa di scala ad uso esclusivo dislocata a sinistra scendendo dalla scalinata che si diparte dal cortile comune distinto dal civico 8 di Vico delle Trone.

L'immobile confina a nord con cortile da cui trae accesso; a est con altra unità immobiliare (sub 107) facente parte della medesima costruzione; a sud con terrapieno di Vico delle Trone; a ovest con altra unità immobiliare (sub 105) facente parte della medesima costruzione.

Il cespite è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 109, subalterno 108, categoria A/2.

La superficie abitabile è di circa 70 mq, composta da vano con angolo cottura, due ambienti "ciechi" e bagno, oltre ballatoio pertinenziale esterno di circa 3 mq.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi ed è disegnata "fuori scala".

Lo stato di conservazione dell'immobile puo' ritenersi, nel complesso, ancora accettabile, ma talune finiture devono essere ripristinate e gli impianti elettrici devono essere revisionati.

L'immobile è occupato da terzi estranei ad uso abitazione, in virtù di contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, opponibile al futuro aggiudicatario fino alla prima scadenza del 5 aprile 2028.

Nel fabbricato di appartenenza non risulta costituito un Condominio.

Il fabbricato di appartenenza è una costruzione risalente assai addietro nel tempo, potenzialmente anteriore al 1935, per il quale risulta rilasciata la concessione edilizia n° 36/1995 avente ad oggetto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il suddetto titolo edilizio è al momento irreperibile, risultando quindi preclusa la compiuta disamina di legittimità urbanistica.

Sull'immobile pende istanza di condono presentata ai sensi della legge n° 326/2003 per opere realizzate in difformità dalla concessione n° 36/1995.

Sussistono, in linea di principio, le condizioni per il rilascio del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione consegnata dall'ufficio condono del Comune di Napoli risultano già pagati l'oblazione, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria.

Il fabbricato di appartenenza appare sprovvisto di agibilità.

Il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità si aggira intorno a 2.400 € e resta a carico del futuro aggiudicatario.

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al *debitore esecutato*, celibe al momento dell'acquisto, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Renato Ferrara di Napoli in data 7 maggio 2008, rep. n° 26279, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/06/2008 ai nn. 21165/13877.:

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 95.000,00 (novantacinquemila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015, ivi incluse le incertezze sull'esito dell'istanza di condono, conoscibile solo a seguito del completamento dell'istruttoria da parte dei competenti uffici comunali.

≈≈≈

4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 2 aprile 2025, rispettando il termine di 30 giorni, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Giuseppe Grillo, difensore costituito del *creditore procedente*;
- XXXXXXXX, *debitore esecutato*.
- Avv. Carmela Giannetto, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

La trasmissione al *debitore esecutato* è stata effettuata a mezzo raccomandata "A/R".

In allegato 18 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

≈≈≈

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

Napoli, 22 aprile 2025

L'*esperto*

Dott. Ing. Daniele Capuano