



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Guglielmo Manera**

**PROCEDURA ESECUTIVA**



PROMOSSA DA  
**XXX**



INTERVENTO DI  
**XXX**



CONTRO  
**XXX**  
**XXX**



**R.G. 419/2023**



**PERIZIA IMMOBILIARE**



Napoli, li 7 agosto 2024

L'Esperto  
arch. Raoul Massimiliano De Bono





**TIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE V**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. Guglielmo Manera**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA

**XXX**

INTERVENTO DI

**XXX**

CONTRO

**XXX**

**XXX**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**R.G. 419/2023**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Guglielmo Manera nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 26.2.2024, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 4.8.2023 ai nn. 24821/19260 in danno del sig. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in comunione legale con XXX e della sig.ra XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in comunione legale con XXX, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, alla via Abate Desiderio n. 17 e precisamente:

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono

2

Due APPARTAMENTI ubicati in Napoli alla via Abate Desiderio n. 17, posti al piano terra (distinto dall'int. 1) ed al primo piano (distinto dall'int. 2), attualmente costituenti un'unica abitazione su due livelli, composti da: soggiorno, cucina e bagno al piano terra; tre camere, bagno e terrazzo a livello al piano primo.

Gli appartamenti hanno accesso, dalla via Abate Desiderio, attraverso l'androne ed il cortile comune.

I cespiti sono identificati al N.C.E.U. del comune di Napoli (cfr. Allegato 2 – doc.1):

1) ABITAZIONE AL PIANO TERRA, INT. 1

Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 41 mq) - Rendita € 116,20 -

Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 1 Piano T' - in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

2) ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, INT. 2

Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 3,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 40 mq) - Rendita € 225,95 -

Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 2 Piano 1 - in ditta XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive degli immobili pignorati e la non comoda divisibilità per le sopraggiunte modifiche in assenza di titoli autorizzativi, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO** costituito dai due appartamenti come sopra descritti ed accatastati.

- A -

**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

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

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 30.8.2023 dal Notaio dr. XXX, nella quale si attestano la titolarità dei cespiti pignorati in capo agli esecutati e le risultanze catastali e dei registri immobiliari.

Si evidenzia che nella certificazione notarile non si risale al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento e non vengono indicati gli estremi della denuncia di successione contro il de cuius XXX.

A tal fine, lo scrivente ha provveduto a reperire copia dell'atto ultraventennale a rogito del Notaio XXX del giorno 1/5/1953 rep. 719, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15/5/1953 nn.11753/8832, con il quale XXX (de cuius della dante causa degli esecutati) acquistava la zonetta di terreno in Secondigliano alla Via Cardinale Filomarino, sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti pignorati (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

Considerata la carenza della relazione notarile e le indagini svolte dallo scrivente fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito l'intera provenienza al ventennio, con la precisazione delle quote cadute in successione, differenti da quelle indicate nella relazione notarile.

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà in comune e pro indiviso degli esecutati:

- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX;
- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX;

per essere agli stessi pervenuti, in virtù di acquisto fattone, vigente il regime della comunione legale dei beni, dalla signora XXX, nata a XXX il giorno XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 30/9/2004, repertorio n.51823, raccolta n.17370, registrato a Napoli il giorno 8/10/2004 al n.6558/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il giorno 11/10/2004 ai nn.27945/16826.

**Quanto alla più remota provenienza**, detti beni pervennero alla signora XXX in virtù delle seguenti successioni:

- al padre, signor XXX nato a XXX il XXX, e deceduto ab intestato, in XXX il XXX, lasciando a succedergli, come uniche eredi legittime il coniuge, signora XXX nata a XXX il XXX e la figlia XXX; la denunciata successione è stata presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli, classificata al n.5385 del volume 2988, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il giorno 1/10/1988 ai nn.21419/14124 (si precisa che dalla detta nota di trascrizione risulta: la signora XXX nata il giorno XXX anziché il giorno XXX, dichiarata caduta in successione una quota pari al 50%

sui suddetti immobili, anziché una quota pari al 100%; in data 7/10/2004 ai nn.27659/16684 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di XXX ed a favore di XXX;

- alla madre, signora da XXX sopradetta, e deceduta ab intestato, vedova, in XXX il XXX, lasciando a succederle, come unica erede legittima la figlia XXX; la denunciata successione è stata presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli, il 16/9/2004, classificata al n.3294 del volume 4563, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/10/2009 ai nn.39076/27938 (si precisa che dalla detta nota di trascrizione risulta dichiarata caduta in successione una quota pari al 75% sui suddetti immobili, anziché una quota pari al 50%); in data 7/10/2004 ai nn.27660/16685 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di XXX ed a favore di XXX.

\*\*\*\*\*

Al signor XXX i suddetti immobili, unitamente al fabbricato di cui sono parte, sono pervenuti per accessione a seguito di costruzione diretta su suolo acquistato dal signor XXX in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del giorno XXX, registrato a Napoli il 18/5/1953 al n.21558 vol. 649 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15/5/1953 nn.11753/8832.

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

Lo scrivente ha acquisito copia di:

- 1) **atto di compravendita a favore degli esecutati** vigente il regime della comunione legale dei beni, per acquisto dalla signora XXX, nata a XXX il giorno XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 30/9/2004, repertorio n.51823, raccolta n.17370, registrato a Napoli il giorno 8/10/2004 al n.6558/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il giorno 11/10/2004 ai nn.27945/16826 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

**3. “Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**
- b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .”**

Si è provveduto a reperire estratto di matrimonio con annotazioni dal quale si evince che i coniugi eseguiti hanno contratto matrimonio in data dal 18.2.1985 (antecedentemente l'acquisto dei cespiti pignorati) in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 7).

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

Come indicato in premessa, agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 6) redatta in data 30.8.2023 dal Notaio dr. XXX, nella quale si attestano la titolarità del cespite pignorato in capo agli eseguiti e le risultanze catastali e dei registri immobiliari. Considerata la carenza della relazione notarile, come precedentemente dettagliato, per l'intera provenienza al ventennio si rimanda a quanto già rappresentato alla risposta n.1 del punto A).

- B -

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. **“Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e

**con quelli indicati nel titolo di provenienza;  
descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.”**

Tipologia del compendio pignorato e dati reali ed attuali

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è inserito nel quartiere Secondigliano, in un contesto territoriale popolare, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Capodichino, a ridosso di via del Cassano e via De Pinedo, in un'area caratterizzata da edifici residenziali con attività commerciali ai piani terra.

I dati che identificano il cespite pignorato sono coincidenti con quelli che lo individuano nel pignoramento, nelle relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza a favore degli esecutati e nelle denunce di successione.

Nel titolo ultraventennale si trasferiva il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.

La superficie netta calpestabile dell'immobile al piano terra è pari a 46.30 mq, quella lorda legittima è pari a 41,00 mq, mentre la superficie netta calpestabile dell'immobile al piano primo è pari a 42.10 mq, quella lorda legittima è pari a 40,00 mq.

Dati catastali

Il compendio per cui è esecuzione, per il quale è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo agli esecutati, è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli:

1) ABITAZIONE AL PIANO TERRA, INT. 1

Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 41 mq) - Rendita € 116,20 - Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 1 Piano T

2) ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, INT. 2

Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 3,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 40 mq) - Rendita € 225,95 - Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 2 Piano 1

Confini

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

L'immobile, nell'attuale consistenza, confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.la 135, a sud con via Abate Desiderio, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.la

133, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 137 ed androne.

#### APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO TERRA

L'immobile, nell'attuale consistenza, confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 135, a sud con via Abate Desiderio, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 133, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 137.

#### Descrizione del bene

I cespiti pignorati, che come detto costituiscono attualmente un'unica soluzione abitativa su due livelli, sono ubicati alla via Abate Desiderio, all'interno di un fabbricato in muratura portante edificato alla fine degli anni '50, con ingresso dalla pubblica via al civ. n. 17, attraverso un cancello in ferro e vetro che immette in un androne coperto (attualmente utilizzato come disimpegno) pavimentato con mattonelle quadrate di colore bianco che si rinvengono anche a parete, nella parte basamentale.

Le pareti dell'androne, intonacate al civile e tinteggiate di colore paglierino, presentano macchie diffuse di umidità di risalita.

Dall'androne, attraverso una porta in ferro, si giunge nell'originario cortile, oggi utilizzato come disimpegno, nel quale sono ubicati la scala di accesso al primo piano ed un bagno. Il cortile era originariamente scoperto ma attualmente, dato l'ampliamento di superficie al primo piano, si presenta come detto, quale disimpegno con altezza interna pari a 3.20 m.

Dal citato cortile/disimpegno, si accede ad un primo ambiente privo di aperture, attualmente utilizzato come soggiorno, contraddistinto da pareti a stucco di colore giallo paglierino ed oro e da cornici in gesso a soffitto e segnato da un forte degrado della muratura, dovuto ad umidità di risalita. Si evidenzia che la destinazione d'uso a soggiorno, data la mancanza di aperture e la chiusura dell'originario cortile, contrasta con le norme igienico sanitarie imposte per destinazione.

Dall'attuale soggiorno si ha accesso alla cucina, nella quale si rinviene l'unica apertura del piano terra, costituita da una finestra fronte strada con infisso in alluminio e napoletana in ferro di colore marrone. L'ambiente cucina, nel quale si rinvengono alcuni segni di esfoliazione e macchie di umidità di risalita, è rivestito a parete, nella zona lavorazione, con mattonelle effetto marmo, mentre alle rimanenti pareti, con mattonelle effetto mattoncini in travertino e stucco spatolato di colore grigio.

Completa il piano terra il locale wc, privo di aperture, corredato da mobile lavabo, vaso e vasca angolare e rivestito a parete con mattonelle effetto marmo che si rinvengono anche a pavimento.

Attraverso la scala in muratura rivestita in marmo, si giunge al primo piano destinato a zona notte, nel quale si rinvengono tre camere da letto, un bagno ed un terrazzo a livello. Percorrendo il disimpegno accessibile dalla scala, si rinviene dapprima la camera n. 1, di ridotte dimensioni, dotata di finestra in alluminio e napoletana in ferro con affaccio su via Abate Desiderio, rifinita a parete con tinteggiatura effetto spatolato di colore grigio e pavimentata con quadrotti di gres colore bianco.

Proseguendo nel disimpegno, si rinviene la camera padronale n.2, dotata di un balcone con infisso in alluminio e napoletana in ferro con affaccio su via Abate Desiderio, rifinita a parete con tinteggiatura effetto spatolato di colore grigio e pavimentata con quadrotti di gres colore bianco.

La camera n.3, attualmente destinata a camera da letto singola, ha dimensioni ridotte che contrastano con i requisiti minimi igienico sanitari imposti per destinazione residenziale pertanto, non può essere utilizzata con l'attuale destinazione d'uso ma deve ritenersi ad uso deposito. Tale ambiente è stata ricavato in ampliamento sul cortile, presenta le medesime finiture delle altre camere ed è dotata di una finestra con napoletana in ferro, con affaccio sull'adiacente terrazzo a livello.

Il bagno del primo piano, accessibile dal disimpegno, è corredato da lavabo, vaso, bidet e doccia, è dotato di un finestrino con grata in ferro che prospetta sul terrazzo ed è rivestito a parete con mattonelle di colore rosa nel basamento e bianche a cardamone superiormente. Il bagno è segnato, a soffitto, da macchie di infiltrazione e da esfoliazioni e distacchi dello strato di finitura superficiale.

In fondo al disimpegno che distribuisce il primo piano, si ha accesso, attraverso una porta finestra in alluminio assicurata da napoletana in ferro di colore marrone, al terrazzo a livello, attualmente pavimentato e rivestito nella parte basamentale delle pareti, con mattonelle bianche effetto marmorizzato.

Il terrazzo è coperto da una tettoia in ferro e lastre in policarbonato, su di esso è stata ricavata un'area adibita a cucinino con lavabo e fuochi con piastra elettrica ed al di sopra del solaio di copertura del vano scala, è stato ricavato un ambiente ripostiglio.

Sul terrazzo, nell'angolo della parete a confine con la camera n.3, si rinviene una condotta in pvc di raccolta acqua piovana.

Gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed in particolare: al piano terra, si rinvengono sulle pareti, come detto, alcune esfoliazioni e distacchi di intonaco dovuti probabilmente ad umidità di risalita; al primo piano, nel bagno, vi sono esfoliazioni e macchie di infiltrazioni sul solaio di copertura.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con napoletane in ferro di colore marrone, mentre le porte interne sono del tipo industriale in colore bianco con riquadri.

Entrambe le unità immobiliari sono prive di impianto di riscaldamento, vi sono climatizzatori tipo split nella cucina e nella camera n. 2, vi è impianto elettrico ed idrico, l'impianto gas è utilizzato esclusivamente per la fornitura gas della cucina, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante boiler elettrico posto sul terrazzo, che serve entrambi gli appartamenti.

Per gli impianti, di non recente fattezza, non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo, per ognuna delle unità, pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

Gli appartamenti sono privi di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo, per ognuna delle unità, pari a € 600,00 (oltre verifica), con l'obbligo di allegazione del libretto di impianto completo di allegati, e previa acquisizione del rapporto di controllo fumi da effettuarsi ad opera di idraulico termotecnico iscritto alla Camera di Commercio ed in possesso dei requisiti.

#### Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
PIANO TERRA SUB 1					
Cortile/disimpegno	T	Residenziale	13.60 mq	1	13.60 mq
Soggiorno	T	Residenziale	9.30 mq	1	9.30 mq
Cucina	T	Residenziale	19.40 mq	1	19.40 mq
Bagno n.1	T	Residenziale	4.00 mq	1	4.00 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>46.30 mq</b>		
PRIMO PIANO SUB 2					
Disimpegno	1	Residenziale	6.60 mq	1	6.60 mq
Camera n.1	1	Residenziale	8.70 mq	1	8.70 mq
Camera n.2	1	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Camera n.3	1	Residenziale	4.70 mq	1	4.70 mq
Bagno n.2	1	Residenziale	5.70 mq	1	5.70 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>42.10 mq</b>		
Balcone	1	Residenziale	2.30 mq	0.25	0.60 mq
Terrazzo	1	Residenziale	8.40 mq	0.25	2.10 mq

per una superficie netta calpestabile complessiva, arrotondata, pari a 88.40 mq, una superficie complessiva del balcone e del terrazzo pari a 10.70 mq ed una superficie lorda commerciale complessiva, arrotondata, pari a 84.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- ❖ la superficie al piano terra realizzata nel cortile, mediante cambio di destinazione d'uso di uno spazio comune (da cortile scoperto a disimpegno interno all'immobile) con conseguente ampliamento della superficie residenziale, non verrà valutata, in quanto realizzata in assenza di titolo autorizzativo e non sanabile.
- ❖ le superfici al primo piano relative a parte del disimpegno ed alla camera n.3, realizzate in ampliamento sul terrazzo e mediante costruzione di solaio sul cortile sottostante, senza titolo autorizzativo e non sanabili, non dovranno essere computate quale superficie residenziale e si prevederà il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale. La superficie relativa alla porzione oggi occupata dalla camera n. 3, verrà computata come superficie dell'originario terrazzo, ragguagliata con adeguato coefficiente di ponderazione.

Pertanto sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale complessiva è pari, arrotondata, a **84.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'appartamento al piano terra pari a 41.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda dell'appartamento al piano primo pari a 40.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone al primo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $2.30 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.60 \text{ mq}}$ .
- √ superficie dell'originario terrazzo al primo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $10.60 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{2.70 \text{ mq}}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

Dal titolo di provenienza a favore degli esecutati, nel quale si trasferiscono i due appartamenti ubicati al piano terra ed al piano primo, si evince che nella vendita è compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Si evidenzia che risultano parti comuni delle due unità costituenti il fabbricato, l'androne ed il cortile (quest'ultimo attualmente destinato a disimpegno) descritti in precedenza. Come appreso sui luoghi, non è costituito alcun Condominio.

La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nel titolo di provenienza, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

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

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- 1. “Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- ASTE GIUDIZIARIE®** - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

**Ai fini di cui sopra, allegli:**

**visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

Il cespite pignorato è identificato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1) e non ha subito variazioni.

Confronto della consistenza attuale del compendio pignorato con quella derivante dai titoli di provenienza

I dati catastali indicati nel titolo di acquisto a favore degli esecutati, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca e che ancora oggi lo individuano.

Si precisa che la consistenza trasferita con tale atto non coincide con quella rinvenuta sui luoghi, per un ampliamento della superficie residenziale sia al piano terra che al primo piano. Nell'atto infatti il cortile è indicato quale confine dei cespiti, mentre attualmente è parte della consistenza residenziale.

Nel titolo ultraventennale, costituito da atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 1/5/1953 rep. 719, veniva trasferita la zonetta di terreno in Secondigliano alla Via Cardinale Filomarino (oggi via Desiderio) identificata al catasto rustico al foglio 6 p.lla 154/b, sulla quale è stato edificato il fabbricatino in cui sono ubicati i cespiti pignorati (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

Confronto dei dati attuali del compendio pignorato con quelli citati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli che individuavano l'immobile all'epoca e che lo individuano

ancora attualmente. Successivamente alla trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute variazioni catastali sostanziali. Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

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

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) cambio di destinazione d’uso in residenziale, del cortile al piano terra;
- 3) ampliamento sul terrazzo del locale wc al primo piano;
- 4) ampliamento sul terrazzo, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 al primo piano;
- 5) ampliamento della consistenza residenziale al primo piano, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 e del disimpegno in appiombato sul cortile sottostante;
- 6) realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo;
- 7) ampliamento del balcone al primo piano.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Riguardo alle difformità urbanistiche, si rinvia alla risposta ai quesiti del paragrafo E).



- C -



#### STATO DI POSSESSO

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

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l'immobile è occupato dai coniugi esecutati e dal proprio nucleo familiare.

2. **“Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

L'immobile è occupato dai coniugi esecutati e dal proprio nucleo familiare.

3. **“Determini il valore locativo del bene.**

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

#### ▪ **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati

acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 2,90 valore max € 4,40

Indagini dirette

valore med € 6,70

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via G. Pascale - 75 mq	€ 500,00	€ 425,00	€ 5,67	€ 6,67
N.2- Appartamento - Via F. De Pinedo - 60 mq	€ 550,00	€ 467,50	€ 7,79	€ 9,17
Valori medi			€ 6,73	€ 7,92

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nei pressi di via Abate Desiderio, evidenzia valori unitari medi di 6,70/mq/mese.. Il valore medio (pari ad € 4,70/mq/mese), ottenuto come media dei valori sopra riportati, conduce ad un valore di locazione pari a

$$V_{\text{locazione}} = € 4,70 \times 84,00 \text{ mq} = € 394,80$$

ovvero, arrotondato

**CANONE DI LOCAZIONE**

**€ 400,00/mese**

**- D -**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

1. "Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- ASTE GIUDIZIARIE** - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- ASTE GIUDIZIARIE** - domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**ASTE GIUDIZIARIE** Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

**ASTE GIUDIZIARIE** nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”

#### Vincoli urbanistici

**ASTE GIUDIZIARIE** Il compendio pignorato è collocato in zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art. 92 - Proposta PTC Art. 38- Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico; Classe Sismica 2 - media sismicità; "area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG; Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 - zona D Napoli.

#### Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

**ASTE GIUDIZIARIE** Sugli immobili pignorati non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

#### Trascrizioni

**ASTE GIUDIZIARIE** Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai Registro Generale 24821 Registro Particolare 19260 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4/8/2023,

nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso la Corte di Appello di Napoli del 22/7/2023, repertorio n.14110;

**a favore** di XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

**contro**

- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXX, relativamente all'unità negoziale n.1

- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXX, relativamente all'unità negoziale n.1

**gravante su:**

Immobile n.1

Comune Napoli, Catasto Fabbricati, Sezione urbana SEC Foglio 10 Particella 136 Subalterno 1, A4 - abitazione di tipo popolare 2.5 vani, Via Abate Desiderio n.17, scala A, piano T, interno 1;

Immobile n. 2

Comune Napoli, Catasto Fabbricati, Sezione urbana SEC Foglio 10 Particella 136 Subalterno 2, A4 - abitazione di tipo popolare 3,5 vani, Via Abate Desiderio n.17, scala A, piano 1, interno 2.

• Iscrizioni

Iscrizione di **Ipoteca volontaria** in data 11/10/2004 ai nn.27946/6956, per la somma complessiva di Euro 220.000,00, nascente da contratto di mutuo per Euro 110.000,00 a rogito del Notaio XXX del 30/9/2004, repertorio n.51824, raccolta n.17371;

**a favore di**

XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1

**contro**

- XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n.1

- XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n.1

**gravante su:**

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune Napoli, Catasto Fabbricati, Sezione urbana SEC Foglio 10 Particella 136 Subalterno 1, A4 - abitazione di tipo popolare 2,5 vani, Via Abate Desiderio n.17, scala A, piano T

Immobile n. 2

Comune Napoli, Catasto Fabbricati, Sezione urbana SEC Foglio 10 Particella 136 Subalterno 2, A4 - abitazione di tipo popolare 3,5 vani, Via Abate Desiderio n.17, scala A, piano 1.

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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

Non è costituito alcun condominio.

- E -

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l’esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d’uso dell’immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa**

**dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”**

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato edificato in virtù di L.E. 578/1953 rilasciata dal comune di Napoli in data 20.1.1955 - pratica edilizia n 561/1953 (relativa al piano terra) e L.E. 339/1955 rilasciata dal comune di Napoli in data 26.9.1957 pratica edilizia n 564/1955 (relativa al piano primo) ed è stato dichiarato abitabile con licenza rilasciata dal comune di Napoli nell'anno 1959 - Abitabilità N. 17/1959.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alle pratiche edilizie sopra citate, non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016. Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC.

In seguito a richiesta protocollata presso gli uffici Condono ed Antiabusivismo del comune di Napoli, lo scrivente ha ricevuto note nelle quali gli Uffici attestano l'assenza di istanze di condono e contenziosi amministrativi (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio attesta che non risultano presentate pratiche SIA, SCIA o CIL dal 2010 al 2022 per gli immobili pignorati (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Ad oggi, gli unici grafici con i quali confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie), risultano essere le planimetrie catastali del 9.5.1957 che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili (cfr. Allegato 3 – doc.3):

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) cambio di destinazione d'uso in residenziale, del cortile al piano terra;
- 3) ampliamento sul terrazzo del locale wc al primo piano;
- 4) ampliamento sul terrazzo, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 al primo piano;
- 5) ampliamento della consistenza residenziale al primo piano, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 e del disimpegno in appiombato sul cortile sottostante;
- 6) realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo;
- 7) ampliamento del balcone al primo piano.

La destinazione d'uso catastale degli immobili è residenziale, pertanto compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché coincidente con quella censita in catasto.

2. **“In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

**dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della**

quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa alla diversa distribuzione spazi interni, è possibile prevederne la sanatoria mediante presentazione, presso l'UTC del Comune di Napoli, di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo ripristino delle opere non sanabili indicate ai punti 2)-3)-4)-5)-6) e 7) e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e solo laddove vi sia la conformità dei luoghi alla licenza edilizia attualmente non reperibile.

Riguardo alla difformità di cui al punto 2), configurandosi come aumento di superficie residenziale e quindi come opere non conformi alla normativa urbanistica vigente, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi (cortile scoperto), con la ricostruzione della scala come rappresentata nella planimetria catastale del 1957.

Riguardo alle difformità di cui ai punti 3) - 4) - 5) - 6) e 7), configurandosi come aumento di volumetria e superficie residenziale e quindi come interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, mediante: la demolizione/ricostruzione del muro perimetrale del bagno n.2 al primo piano; demolizione della camera n. 3 al primo piano; demolizione del solaio di calpestio al primo piano, nella parte edificata a copertura dell'originario cortile sottostante e successivo ripristino del terrazzo al primo piano; rimozione della tettoia realizzata a copertura del terrazzo; ripristino dell'originaria consistenza del balcone al primo piano.

Il costo forfettario prevedibile per il ripristino dello stato dei luoghi come sopra descritto, è pari almeno a € 25.000,00, previa istanza da indirizzare all'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e presentazione di deposito di calcoli presso il competente ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

A tale riguardo, si specifica che il costo per l'intervento di demolizione potrà essere meglio computato solo all'esito di saggi e verifiche dello stato dei luoghi e della tipologia delle strutture e dei solai.

Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati ai punti 2) - 3) - 4) - 5) - 6) e 7), non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

Le difformità rinvenute possono essere regolarizzate con un costo forfettario prevedibile pari almeno a € 25.000,00 per i ripristini e pari almeno a € 4.500,00, oltre alla sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, per l'accertamento di conformità, come sopra dettagliato.

- 4. “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il**

**regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”**

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.

- F -

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Date le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali e distributive degli immobili pignorati e la non comoda divisibilità per le sopraggiunte modifiche in assenza di titoli autorizzativi, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di due APPARTAMENTI ubicati in Napoli alla via Abate Desiderio n. 17, posti al piano terra (distinto dall’int. 1) ed al primo piano (distinto dall’int. 2), attualmente costituenti un'unica abitazione su due livelli, composti da: soggiorno, cucina e bagno al piano terra; tre camere, bagno e terrazzo a livello al piano primo.

Gli appartamenti hanno accesso, dalla via Abate Desiderio, attraverso l’androne ed il cortile comune.

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

Gli immobili sono stati pignorati per la quota per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati. Come sopra esposto, la non comoda divisibilità per le sopraggiunte modifiche in assenza di titoli autorizzativi, ha condotto alla formazione del **LOTTO UNICO** come precedentemente descritto ed accatastato.

- G -

## VALORE DEL BENE E COSTI

1. “Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

## LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Superficie lorda commerciale

La superficie lorda commerciale degli immobili, come sopra determinata, è pari, arrotondata, a **84.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 910,00    valore max € 1.400,00

Indagini dirette:

valore medio        € 1.100,00 – € 1.060,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via P. Giovio - 68 mq	€ 110.000,00	€ 93.500,00	€ 1.375,00	€ 1.617,65
N.2- Appartamento Via Cardianale Baronio - 54 mq	€ 55.000,00	€ 46.750,00	€ 865,74	€ 1.018,52
N.3- Appartamento Via P. Giovio - 67 mq	€ 80.000,00	€ 68.000,00	€ 1.014,93	€ 1.194,03
N.4- Appartamento Via Sant'Andrea Avellino - 63 mq	€ 90.000,00	€ 76.500,00	€ 1.214,29	€ 1.428,57
Valori medi			€ 1.117,49	€ 1.314,69

La ricerca delle offerte di immobili nella zona a ridosso di via Abate Desiderio, evidenzia valori unitari medi di 1.100,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.300,00/mq (sul prezzo offerto).

#### **ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO**

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Abate Desiderio ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Marzo 2022 - Zona E34 - 57 mq	€ 50.000,00	€ 877,19
N.2- Appartamento Venduto - Giugno 2022 - Zona E34 - 56 mq	€ 70.000,00	€ 1.250,00
N.3- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona E34 - 93 mq	€ 100.000,00	€ 1.075,27
N.4- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona E34 - 107 mq	€ 120.000,00	€ 1.121,50
N.5- Appartamento Venduto - Marzo 2024 - Zona E34 - 102 mq	€ 100.000,00	€ 980,39
Valori medi unitari		€ 1.060,87

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.060,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	93.500	68.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	68	67	84
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	1	1	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	93.500,00	68.000,00
Data (mesi)	233,75	170,00

Superficie principale (mq)	1.014,93	1.014,93
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	1.870	1.360
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	93.500,00	68.000,00
Data (mesi)	-2.805,00	-2.040,00
Superficie principale (mq)	16.238,81	17.253,73
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	-1.870	-1.360
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-25.000,00	
Prezzo di mercato (euro)	€ 80.063,81	€ 86.853,73

**PREZZO MEDIO UNITARIO**  
**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 990,00

€ 83.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 30.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

V=	€ 83.000,00 -	€ 500,00 -	€ 600,00 -	€ 30.016,00 =	€ 51.884,00
----	---------------	------------	------------	---------------	-------------

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

√ mancata reperibilità dei grafici allegati all'originaria licenza edilizia;

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;

√ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **8%** e quindi pari a:

€ 51.884,00 x	8 % =	€ 4.150,72
---------------	-------	------------

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

V=	€ 51.884,00	-	€ 4.150,72	=	€ 47.733,28
----	-------------	---	------------	---	-------------

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

**€ 48.000,00**

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.

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

Gli immobili non ricadono nel caso previsto dal quesito, in quanto è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato.

**SCHEMA SINTETICO – LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due APPARTAMENTI ubicati in Napoli alla via Abate Desiderio n. 17, posti al piano terra (distinto dall'int. 1) ed al primo piano (distinto dall'int. 2), attualmente costituenti un'unica abitazione su due livelli, composti da: soggiorno, cucina e bagno al piano terra; tre camere, bagno e terrazzo a livello al piano primo.

Gli appartamenti hanno accesso, dalla via Abate Desiderio, attraverso l'androne ed il cortile comune.

I cespiti sono identificati al N.C.E.U. del comune di Napoli:

- 1) Abitazione Piano Terra int. 1 - Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 41 mq) - Rendita € 116,20 - Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 1 Piano T.
- 2) Abitazione Piano Primo int. 2 - Sezione SEC - Foglio 10 - Particella 136 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 3,5 vani – Sup. catastale 43 mq (Totale escluse aree scoperte: 41 mq) - Rendita € 225,95 - Indirizzo catastale: VIA ABATE DESIDERIO n. 17 Scala A Interno 2 Piano 1.

L'immobile al piano terra, nell'attuale consistenza, confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 135, a sud con via Abate Desiderio, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 133, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 137 ed androne.

L'immobile al primo piano, nell'attuale consistenza, confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 135, a sud con via Abate Desiderio, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 133, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 137.

La superficie netta calpestabile dell'immobile al piano terra è pari a 46.30 mq, quella lorda legittima è pari a 41,00 mq, mentre la superficie netta calpestabile dell'immobile al piano primo è pari a 42.10 mq, quella lorda legittima è pari a 40,00 mq.

Gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed in particolare: al piano terra, si rinvencono sulle pareti, come detto, alcune esfoliazioni e distacchi di intonaco dovuti probabilmente ad umidità di risalita; al primo piano, nel bagno, vi sono esfoliazioni e macchie di infiltrazioni sul solaio di copertura.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con napoletane in ferro di colore marrone, mentre le porte interne sono del tipo industriale in colore bianco con riquadri.

Entrambe le unità immobiliari sono prive di impianto di riscaldamento, vi sono

climatizzatori tipo split nella cucina e nella camera n. 2, vi è impianto elettrico ed idrico, l'impianto gas è utilizzato esclusivamente per la fornitura gas della cucina, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante boiler elettrico posto sul terrazzo, che serve entrambi gli appartamenti.

Per gli impianti, di non recente fattezza, non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo, per ognuna delle unità, pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

Gli appartamenti sono privi di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo, per ognuna delle unità, pari a € 600,00 (oltre verifica), con l'obbligo di allegazione del libretto di impianto completo di allegati, e previa acquisizione del rapporto di controllo fumi da effettuarsi ad opera di idraulico termotecnico iscritto alla Camera di Commercio ed in possesso dei requisiti.

Dalla lettura dei titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato edificato in virtù di L.E. 578/1953 rilasciata dal comune di Napoli in data 20.1.1955 - pratica edilizia n 561/1953 (relativa al piano terra) e L.E. 339/1955 rilasciata dal comune di Napoli in data 26.9.1957 pratica edilizia n 564/1955 (relativa al piano primo) ed è stato dichiarato abitabile con licenza rilasciata dal comune di Napoli nell'anno 1959 - Abitabilità N. 17/1959.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ufficio attesta che, per quanto i dati rinvenuti nello schedario corrispondano alle pratiche edilizie sopra citate, non è possibile accedere all'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016. Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC. In seguito a richiesta protocollata presso gli uffici Condono ed Antiabusivismo del comune di Napoli, lo scrivente ha ricevuto note nelle quali gli Uffici attestano l'assenza di istanze di condono e contenziosi amministrativi. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio attesta che non risultano presentate pratiche SIA, SCIA o CIL dal 2010 al 2022 per gli immobili pignorati. Ad oggi, gli unici grafici con i quali confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie), risultano essere le planimetrie catastali del 9.5.1957 che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono

un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili. Il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) cambio di destinazione d'uso in residenziale, del cortile al piano terra;
- 3) ampliamento sul terrazzo del locale wc al primo piano;
- 4) ampliamento sul terrazzo, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 al primo piano;
- 5) ampliamento della consistenza residenziale al primo piano, mediante la realizzazione di parte della camera n.3 e del disimpegno in appiombo sul cortile sottostante;
- 6) realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo;
- 7) ampliamento del balcone al primo piano.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa alla diversa distribuzione spazi interni, è possibile prevederne la sanatoria mediante presentazione, presso l'UTC del Comune di Napoli, di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo ripristino delle opere non sanabili indicate ai punti 2)-3)-4)-5)-6) e 7) e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e solo laddove vi sia la conformità dei luoghi alla licenza edilizia attualmente non reperibile. Riguardo alla difformità di cui al punto 2), configurandosi come aumento di superficie residenziale e quindi come opere non conformi alla normativa urbanistica vigente, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi (cortile scoperto), con la ricostruzione della scala come rappresentata nella planimetria catastale del 1957. Riguardo alle difformità di cui ai punti 3) - 4) - 5) - 6) e 7), configurandosi come aumento di volumetria e superficie residenziale e quindi come interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, mediante: la demolizione/ricostruzione del muro perimetrale del bagno n.2 al primo piano; demolizione della camera n. 3 al primo piano; demolizione del solaio di calpestio al primo piano, nella parte edificata a copertura dell'originario cortile sottostante e successivo ripristino del terrazzo al primo piano; rimozione della tettoia realizzata a copertura del terrazzo; ripristino dell'originaria consistenza del balcone al primo piano. Il costo forfettario prevedibile per il ripristino dello stato dei luoghi come sopra descritto, è pari almeno a € 25.000,00, previa istanza da indirizzare all'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e presentazione di deposito di

calcoli presso il competente ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

A tale riguardo, si specifica che il costo per l'intervento di demolizione potrà essere meglio computato solo all'esito di saggi e verifiche dello stato dei luoghi e della tipologia delle strutture e dei solai. Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati ai punti 2) - 3) - 4) - 5) - 6) e 7), non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

**PREZZO-BASE: € 48.000,00**

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**Allegato 1**

doc.1 - Attestazione ufficio Antiabusivismo, ufficio Condono, UTC comune di Napoli

**Allegato 2 - Ispezioni catastali, ipotecarie**

doc.1 - Visure catastali

doc.2 - Planimetrie catastali

doc.3 - Estratto di mappa

doc.4 - Ispezioni ipotecarie

**Allegato 3 - Rilievo metrico ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

doc.1 - Inquadramento urbano

doc.2 - Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 - Confronto dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale

doc.4 - Sovrapposizione ripresa Satellitare ed estratto di mappa

**Allegato 4 - Rilievo fotografico**

**Allegato 5 - Titoli di provenienza**

doc.1 - Atto di provenienza a favore degli esecutati - Compravendita notaio XXX del 30.9.2004, rep.51823

doc.2 - Trascrizione del 19.10.1988 ai nn.21419/14124 di denuncia successione al n.5385 del volume 2988

doc.3 – Trascrizione del 19.10.2009 ai nn.39076/27938 di denunciata successione al n. 3294 del volume 4563

doc.4 – Atto di provenienza ventennale - Compravendita notaio XXX del giorno 1.5.1953 rep. 719

**Allegato 6 – Relazione notarile agli atti**

**Allegato 7 – Estratto di Matrimonio**

Con osservanza

Napoli, lì 7 agosto 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore Arch. Raoul Massimiliano De Bono

35