

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Napoli
V SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA:

n° R.G.E. 608/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Mario Ciccarelli

CREDITORE PROCEDENTE:

ING BANK N.V.

DEBITORE ESECUTATO:



CREDITORI INTERVENUTI:

-

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 Premesse	pag. 4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 5
A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.	pag. 5
A.2 Titolo di acquisto a favore del <i>debitore esecutato</i>	pag. 6
A.3 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 7
A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 7
B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi	pag. 8
B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato	pag. 13
B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 14
B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag. 14
C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato	pag. 16
C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato	pag. 16
C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato	pag. 16
D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sull'immobile pignorato ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco	pag. 17
D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato	pag. 17
D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Sussistenza e importo di quote condominiali insolute	pag. 18
E.1 Conformità urbanistica dell'immobile pignorato – Accertamento di violazioni	pag. 19
E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 20
E.3 Costi necessari per la sanatoria e/o per la rimozione degli abusi	pag. 22
E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)	pag. 23
F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 25
F.2 Divisibilità dei beni staggiti in ragione del pignoramento pro quota	pag. 26
G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché libero da vincoli e da persone	pag. 27
G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato	pag. 31
G.3 Valutazione della quota pignorata e dell'intero in caso di pignoramento pro-quota	pag. 31
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 31

Appendice

A. *Verbali* dei sopralluoghi effettuati in data 4-10 febbraio 2025

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 608/2024 pendente innanzi alla V 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. Estratto di nascita del *debitore esecutato* comprovante che il soggetto non si è mai sposato
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22
8. Rilievi fotografici
9. Nota recapitata dall'attuale Amministratore P.T. del Condominio costituito nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato
10. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (visura censuaria storica e estratto di mappa)
11. Certificato di residenza del *debitore esecutato*
12. Risultato delle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (accertamento contratti di locazione)
13. Attestati rilasciati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
14. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condoni del Comune di Napoli
15. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
16. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
17. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Ciccarelli, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8 ed iscritto all'albo dei 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 molteplici indagini presso svariati uffici pubblici¹.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 10 febbraio 2025 (a seguito di precedente accesso infruttuoso, causa assenza occupante).

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Chiara Sorbo (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.), della sig.ra [REDACTED] (*debitore esecutato*), ritualmente identificata in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto;
- 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 17 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 particolarmente 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 del Comune di Napoli, Uffici anagrafici e di stato civile dei Comuni di Napoli e di Procida; 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 conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 608/2024, promossa da "ING BANK N.V." in danno di [REDACTED] [REDACTED] è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 18561 del 25 novembre 2024:

Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] di abitazione di tipo popolare sita nel comune di Napoli alla Via Costantino Grimaldi n. 24, scala A, interno 10, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22, categoria A/4.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso ad <altri diritti di competenza> della suddetta consistenza immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 10 dicembre 2024 ai nn. 34957/27022.

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

I dati riportati nella nota di trascrizione (tipologia immobile, indirizzo, estremi catastali e quota di proprietà sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo.

≈≈≈

A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.

Agli atti della procedura risulta depositata una certificazione notarile datata 13 dicembre 2024, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, 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.

Non essendo stato autorizzato a eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie, l'esperto non può pronunciarsi sulla completezza e sulla correttezza dell'indagine espletata dal Notaio relatore.

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

La continuità delle trascrizioni appare rispettata.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

Il titolo di provenienza ultraventennale è l'atto di compravendita rogato dal Notaio Elvira Palmieri di Napoli in data 9 luglio 1990, rep. n° 19258, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 10/07/1990 ai nn. 15385/10342.

Il documento è stato acquisto presso l'archivio notarile ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

La compravendita ebbe ad oggetto numerose unità immobiliari.

L'immobile contrassegnato col n° 2 all'art. 2 è il cespite oggi pignorato.

La descrizione corrisponde ai luoghi visionati.

Gli indicati estremi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi catastali del bene staggito.

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

Non si ha notizia di precedenti pignoramenti immobiliari d'interesse.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisite la visura censuaria e la planimetria catastale del cespite pignorato e gli incartamenti comprovanti il regime patrimoniale del debitore esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile.

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

≈≈≈

A.2 Titolo di acquisto a favore del debitore esecutato

Il titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato* è l'atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli in data 10 maggio 2016, rep. n° 106261, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 23/05/2016 ai nn. 13810/10553.

L'atto è stato reperito ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

L'acquirente era

oggi

[REDACTED] in virtù di sentenza n. 9087 resa dal Tribunale di Napoli in data 9 ottobre 2019 all'esito del giudizio n° R.G. 14540/2019.

La descrizione riportata nel titolo rimanda ai luoghi visionati (all'atto è finanche acclusa la planimetria depositata agli atti del Catasto).

Gli estremi catastali indicati nel titolo coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi catastali del bene staggito.

≈≈≈

A.3 Regime patrimoniale del debitore esecutato

In allegato 5 alla presente relazione è riportato il certificato rilasciato dal Comune di Procida attestante che [REDACTED] non si è mai sposato.

E' noto, invero, che nel cosiddetto "estratto di nascita" sono annotati eventi matrimoniali del soggetto.

L'immobile pignorato deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà dell'odierno debitore esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde, pertanto, a quello di cui è titolare l'odierno debitore esecutato.

≈≈≈

A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli

Stante l'esplicito dettato del mandato, si rimanda alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura (altresì riportata in allegato 2 alla presente relazione).

≈≈≈

B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli alla Via Costantino Grimaldi n° 24.

L'immobile è ubicato al 4° piano della scala A dell'edificio condominiale, laddove è contrassegnato dal numero interno 10, e trae accesso dalla porta situata subito a sinistra uscendo dall'ascensore (sulla porta di caposcala v'è la targa identificativa).

I luoghi ricadono nel quartiere Poggioreale alla periferia orientale della città e si trovano a ridosso del ben noto Centro Direzionale di Napoli e della cittadella Giudiziaria.

L'ambito territoriale è pienamente attrezzato dal punto di vista urbanistico.

La dislocazione logistica è favorevole

Nelle immediate vicinanze del fabbricato c'è lo svincolo che conduce alla tangenziale, all'autostrada ed alla SS162; all'interno dell'attiguo centro Direzionale si trova una delle fermate della metropolitana; la strada Via Nuova Poggioreale che si collega al centro cittadino e che è servita da altri mezzi di trasporto dista pochissimo da Via Costantino Grimaldi.

Il contesto sociale è di tipo misto, caratterizzato da poche attività commerciali al dettaglio, e non proprio felice.

I luoghi risentono dell'orario di attività del Centro Direzionale e del Tribunale (non essendoci negozi, la zona si spopola quando chiudono gli uffici della city).

La desolazione si accentua di notte, favorendo episodi di mal frequentazione (*in primis* la prostituzione).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è una grossa costruzione risalente agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, prevalentemente adibita a civili abitazioni.

Lo stabile si sviluppa in elevazione per 6 piani, oltre il livello rialzato, ed è servito da più casse-scala con accessi indipendenti dalla strada.

Il civico 24 corrisponde alla "scala A"

E' presente l'impianto ascensore.

Non c'è servizio di portierato.

I caratteri architettonici della costruzione sono quelli tipici dell'edilizia di tipo economico-popolare.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero-cementizio; le tamponature perimetrali sono in blocchi di laterizio.

Le facciate esterne e le pareti del vano-scala sono tinteggiate in modo semplice; i gradini della rampa sono rivestiti con lastre di marmo, i ballatoi di piano e l'androne sono pavimentati con lastre di scaglie di marmo annegate in pasta di cemento (cosiddetto *bollettonato*).

All'esterno del portone fronte strada c'è il citofono.

Nel vano scala sono state rinvenute le cassette dell'impianto antincendio, ma non anche le manichette (l'installazione è sembrata fuori servizio).

Lo stato di conservazione del fabbricato è tutto sommato accettabile.

A vista non sono stati riscontrati segni di incipienti criticità strutturali.

L'immobile pignorato confina:

- a nord con cortile interno al fabbricato,
- ad est con cassa-scale e con appartamento int. 11 (sub 23) al 4° piano della scala A;
- a sud con Via Costantino Grimaldi e di nuovo con appartamento int. 11 (sub 23) al 4° piano della scala A;
- ad ovest con appartamento int. 12 (sub 43) al 4° piano della scala B.

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22.

L'appartamento pignorato è composto da tre vani principali, cucina, bagno, corridoio di disimpegno e piccolo ambiente d'ingresso.

La superficie calpestabile è di 80 mq circa.

L'altezza utile è di 2.95 m.

Completano l'unità immobiliare un balcone con affaccio su Via Costantino Grimaldi della superficie di circa 4,5 mq ed un balcone con affaccio nel cortile interno del fabbricato della superficie di scarsi 4 mq, attualmente chiuso con una veranda realizzata abusivamente (e da rimuovere, giova precisarlo subito).

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia in maniera sostanziale l'attuale distribuzione interna.

Le differenze, opportunamente evidenziate dall'*esperto* con annotazioni a colori, sono lievissime e riguardano alcune tramezzature e porte interne (l'accesso alla cucina e ad una delle stanze avviene in altro modo; il ripostiglio in fondo al corridoio di disimpegno è più profondo).

Nel grafico non è raffigurata la veranda abusiva (di epoca successiva al grafico risalente all'epoca di costruzione).

Nella figura 1 a pagina seguente è riportata la tavola rettificata dall'*esperto* (per ovvie ragioni fuori scala).

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione e possono essere così concisamente elencate:

- muri e soffitti tinteggiati (talora a tinte forti);
- pavimenti in *bollettonato* chiaramente vecchiotti (fanno eccezione il bagno e la cucina ove è presente una finitura in grès);
- rivestimenti ceramici nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura della cucina (le piastrelle nel del bagno sono a "disegno vietrese");
- porte interne di tipo industriale, in legno tamburato con specchiature in vetro;
- infissi esterni in alluminio anodizzato, di vecchia fattura, con doppi vetri ma senza taglio termico (il varco di accesso alla veranda dalla cucina ed il finestrino del bagno che affaccia in veranda sono privi di serramenti)
- tapparelle avvolgibili in plastica;
- impianto idrico, di scarico e del gas;
- impianto di forza motrice ed illuminazione;
- assenza di impianto di riscaldamento, ma in tutte le stanze principali vi sono condizionatori autonomi;
- scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda-sanitaria.

Nel bagno sono presenti tutti gli apparecchi, ma con piatto-doccia

Nel più profondo ripostiglio in fondo al corridoio è stato realizzato un mezzanino ad uso sbarazzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può ritenersi, nel complesso, accettabile, ma è chiaro che talune finiture abbisognano di essere rinnovate.

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

Dell'incidenza di costo dell'operazione si terrà conto in fase estimativa.

Le fotografie riportate in allegato 8 rendono adeguata testimonianza del tutto (ubicazione territoriale, tipologia del fabbricato di appartenenza, configurazione e condizioni dell'appartamento pignorato).

All'atto di acquisto a favore del debitore esecutato è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica.

La "classe energetica" e la "F" (una delle peggiori).

Il documento, come ben precisato in epigrafe, dovrà essere rinnovato a maggio 2026.

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

B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato

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

In allegato 9 è riportata la nota recapitata dall'attuale Amministratore P.T., diligentemente contattato dall'esperto per acquisire tutte le informazioni del caso.

In calce v'è il modulo d'interrogazione predisposto dall'esperto, compilato "a mano" e sottoscritto dal soggetto.

Stando alle informazioni rese dall'Amministratore non esistono immobili di proprietà condominiale e non esiste un "regolamento di condominio" (invero neppure notiziato esattamente nei titoli notarili visionati).

Agli atti del Catasto Fabbricati risulta depositato il cosiddetto "elaborato planimetrico", in cui dovrebbero essere precisati i "beni comuni non censibili" (i.e. le parti comuni del fabbricato), ma il documento riguarda una porzione del fabbricato priva d'interesse.

Dalla mappa catastale dei terreni il cortile interno al fabbricato risulta "aggraffato" alla particella che individua l'area di sedime della costruzione, ma non è dato capire se si tratti di un'area "condominiale", poiché il varco di accesso allo spiazzo è contrassegnato da altro numero civico e l'area scoperta è apparentemente asservita ad androne d'ingresso di una palestra a piano terra (ed invero altresì rappresentata nella planimetria del subalterno corrispondente al locale *de quo*, a far data dai primi anni '60 del secolo scorso).

L'Amministratore ha, in ogni caso, inteso precisare che all'immobile pignorato non competono diritti di parcheggio su aree condominiali.

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

Di più, allo stato, non è possibile dire.

B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

L'immobile pignorato non è un terreno e nemmeno un fabbricato rurale.

≈≈≈

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del debitore esecutato)

Gli estremi catastali attuali e completi dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare – N.d.R.), zona censuaria 8, classe 3, consistenza 5.5 vani catastali, superficie catastale totale 98 mq (escluso aree scoperte 95 mq), rendita 159,07 €, indirizzo Via Costantino Grimaldi n. 24 Scala A Interno 10 Piano 4.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisiti sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. incartamenti riportati negli allegati 6 e 7).

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

L'esperto ritiene di poter affermare che si tratta degli identificativi catastali attribuiti *ab origine* all'immobile.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

La “categoria catastale” risultante dalla visura censuaria (abitazioni di tipo popolare) è coerente con le destinazioni d'uso assentite dalla normativa urbanistica di “zona” (vedi *infra*) e con la situazione di fatto riscontrata in fase di sopralluogo.

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia in maniera adeguata l'odierno stato dei luoghi.

Le differenze, opportunamente evidenziate dall'esperto con annotazioni a colori, sono lievissime e riguardano alcune tramezzature e porte interne (l'accesso alla cucina e ad una delle stanze avviene in altro modo; il ripostiglio in fondo al corridoio di disimpegno è più profondo).

Nel grafico non è raffigurata la veranda abusiva (di epoca successiva al grafico risalente all'epoca di costruzione del fabbricato).

Il manufatto dovrà essere in ogni caso rimosso, ripristinandosi – pertanto – il balcone con affaccio nel cortile interno raffigurato nella tavola.

A norma delle indicazioni contenute nelle circolari dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 e n° 3/2010 l'esperto non ritiene necessario aggiornare il grafico attualmente acquisito in banca-dati.

Ciò posto, si precisa che laddove si volesse comunque procedere all'operazione, bisognerebbe implementare una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore e preventivare 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 €).

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 non deriva da una maggiore consistenza diversamente accatastata (dalla visura catastale storica non risultano pratiche del genere; l'ingombro lordo dell'immobile corrisponde, di fatto, a quello raffigurato nel grafico allegato al primo e più remoto titolo di trasferimento visionato).
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 86 del foglio 83 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962 (in allegato 10 sono riportati la visura storica della suddetta particella ed estratto di mappa del catasto terreni della zona).

C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato

In fase di sopralluogo il *debitore esecutato* ha inteso dichiarare di occupare personalmente l'immobile, esibendo anche una bolletta di utenza intestata a proprio nome (cfr. foto n° 8 dell'allegato 9).

Il nominativo dell'occupante conosciuto dall'attuale Amministratore P.T. del Condominio è

[REDACTED] (cfr. prima risposta del modulo allegato alla nota riportata in allegato 10).

La sig.ra [REDACTED] risulta formalmente risiedere sull'Isola di Procida, come dimostra il certificato riportato in allegato 11.

≈≈≈

C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate non risultano acquisiti contratti di locazioni riguardanti l'immobile pignorato a nome del *debitore esecuto* (cfr. comunicazione dell'ufficio riportata in allegato 12).

L'*esperto* ha logicamente investigato entrambi i nominativi di potenziale interesse.

Non vi sono, pertanto, contratti di locazione opponibili alla procedura.

≈≈≈

C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato

L'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella pignorata (stessa dislocazione territoriale; stessa tipologia edilizia; stessa quadratura; stesso accettabile stato di conservazione; **stessa ubicazione a piano seminterrato**) si aggira intorno ai 700 €/mese.

L'indagine di mercato è stata condotta secondo la stessa metodologia impiegata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita, che sarà illustrata in dettaglio nelle pagine seguenti.

≈≈≈

D.1 Sussistenza di vincoli sull'immobile pignorato, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato, nè trascrizioni di domande giudiziali e neppure trascrizioni di sequestri (di tipo civile, penale o amministrativo).

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).

Non risultano vincoli di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici, alberghieri).

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli".

Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino i luoghi ricadono in "zona di falda sub-affiorante" ed in zona "a rischio idraulico moderato R1".

L'immobile pignorato rientra nel perimetro di contribuzione del comprensorio del Consorzio di Bonifica Paludi Napoli e Volla, giusta trascrizione nn. 38177/26038 del 13/12/2013.

I luoghi non ricadono nella "zona di tutela" prevista dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati non ricade nella "ri-perimetrazione" del vicino sito di bonifica d'interesse nazionale "Napoli Orientale" operata con recente D.M. n° 451/2024.

D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato

L'Amministratore P.T. del Condominio costituito nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato non ha inteso riferire nulla al riguardo, ma ha precisato che non esiste Regolamento di Condominio.

Allo stato, dunque, non è possibile segnalare nulla.

D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Sussistenza e importo di quote condominiali insolte

Si riepilogano le notizie rese dall'attuale Amministratore P.T. (cfr. nota riportata in allegato 9).

Le stesse devono intendersi riferite al mese di marzo 2025 (essendo questa la data di ricezione della comunicazione recapitata all'esperto).

- Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato: 25,50 €.
- Insussistenza di spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di riscossione.
- Insoluto condominiale per oneri ordinari negli ultimi due anni: 127,50 € (mancato versamento quota ordinaria da novembre 2024)

L'Amministratore ha precisato che il <condominio si trova in disastrose condizioni economico finanziarie a tutt'oggi (al 28 marzo 2025 – N.d.R.) e ancora in corso la ricognizione dei debiti e crediti del condominio> (corsivo testuale).

Dalla nota riportata in allegato 9, a cui si rimanda per maggiori dettagli, emerge che il Condominio è coinvolto in alcune controversie scaturenti da due Decreti Ingiuntivi promossi da precedenti fornitori ed in una vertenza per danni promossa da un condòmino.

A quanto è dato capire, a uno di tali Decreti Ingiuntivi ha fatto seguito una sentenza di condanna del Condominio e la sorta capitale a carico dell'immobile pignorato è di 183,16 €.

~~~~~

### **E.1 Conformità urbanistica dell'immobile pignorato – Accertamento di violazioni**

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli è rubricata una Licenza Edilizia (n° 434/1961, pratica edilizia n° 651/1960) rilasciata a tale [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato in Napoli alla Via Costantino Grimaldi.

La Licenza in parola non è al momento reperibile (cfr. documento riportato in allegato 13).

L'irreperibilità del titolo edilizio e dei relativi grafici non consente, ovviamente, di pronunciarsi con cognizione di causa sulla corrispondenza tra la costruzione esistente e quella che fu all'epoca assentita

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "presumere" l'originaria regolarità.

In tal senso, non pare superfluo evidenziare quanto segue:

- Il predetto nominativo [REDACTED] si rinviene nell'intestazione della planimetria catastale riportata in allegato 7, acquisita agli atti del Catasto in data 24/6/1963 (pochi anni dopo il rilascio della citata Licenza al momento irreperibile).  
E' noto che la "ditta intestataria" di tali remoti grafici corrispondeva, generalmente, al costruttore.
- Il predetto nominativo [REDACTED] si rinviene nel più antico titolo di provenienza riportato in allegato 3 (nella descrizione di taluni immobili oggetto dell'atto).

Di più, al momento, non è possibile dire.

Il remoto grafico catastale risalente ai primi anni '60 (e coevo alla predetta licenza) raffigura con ogni probabilità la configurazione primordiale dell'immobile pignorato.

I luoghi originari si sono sostanzialmente conservati, meno della veranda realizzata sull'originario balcone con affaccio nel cortile interno, di ovvia più moderna fattura.

Il manufatto in parola concreta un sensibile incremento di volume abitabile, oltre che una chiara alterazione del prospetto della facciata.

La suddetta veranda deve ritenersi un'opera completamente abusiva.

La conclusione dell'*esperto* scaturisce dalle seguenti considerazioni:

- Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata non risultano pratiche edilizie riconducibili al manufatto ed ai vari soggetti che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile (tutti opportunamente investigati dall'*esperto*).
- Agli atti dell'Ufficio Condono non risultano istanze di sanatoria riconducibili al manufatto ed ai vari soggetti che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile, tutti investigati (cfr. attestato riportato in allegato 15).

Per giusta completezza, si precisa infine che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano pratiche sanzionatorie – tipo verbali di sequestro, verbali di apposizione sigilli, ordinanze di demolizione, ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – relative all'immobile pignorato ed a nome dei vari soggetti che si sono succeduti nella sua proprietà, al solito investigati tutti (cfr. attestato riportato in allegato 13).

Le sopravvenute piccole modifiche di tramezzature interne devono invece logicamente ritenersi difformità di lieve entità.

~~~~~

E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia

Restando in ogni caso ferme eventuali diverse opinioni dei competenti uffici comunali, poichè il parere dell'*esperto* NON E' quello del Consiglio di Stato, il sottoscritto non ritiene possibile regolarizzare la veranda abusiva rinvenuta nell'immobile pignorato.

Nello specifico:

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

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2017.

- Non è possibile procedere tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 – l'unico applicabile, trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo² e successivamente alla costruzione originaria – non apparendo rispettato il richiesto requisito di conformità di conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria, cioè quella attuale.
Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "Zona D" (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi), "Sottozona Db" (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi), della Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvata con D.P.G.R.C. n° 323 del giugno 2004, ma anche nel cosiddetto "ambito 10 – Centro Direzionale", specificamente disciplinato dall'art. 135 delle Norme di Attuazione.
La disciplina di tale articolo deve ritenersi prevalente a quella di carattere generale valida per la "zona Dd" (come ben precisato all'art. 37 relativo a quest'ultima).
La pianificazione specifica "di ambito" non sembra lasciare spazio ad interventi riconducibili alla veranda di cui si discute (essendo invero tutt'altre le finalità della programmazione urbanistica di questa parte del territorio cittadino).

In conclusione, la veranda esistente dovrà essere quindi rimossa (tentare di regolarizzarlo pare oggettivamente alquanto illogico a prescindere, in considerazione del modesto incremento di valore che apporterebbe all'appartamento, rispetto alle spese e agli sforzi amministrativi da sostenere).

Appaiono invece regolarizzabili le lievi difformità interne consistite nello spostamento di alcuni tramezzi e nell'ampliamento dello sgabuzzino.

E' noto che difformità del genere sono oggi regolarizzabili con la procedura cosiddetta "C.I.L.A. tardiva".

² Che nello specifico, visto il tipo di opere, doveva essere del tipo "forte" (licenza, concessione o permesso di costruire, a seconda dell'epoca).

E.3 Costi necessari per la sanatoria e/o per la rimozione degli abusi

Alla luce di tutto quanto sopra, la questione dei costi deve essere esaminata separatamente.

1. REGOLARIZZAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

L'onere economico è ragionevolmente quantificabile in 3.000 €, così composto:

- 1.000 € per sanzione (art. 6-bis del D.P.R n° 380/2001).
- 166 € per diritti di segreteria attualmente previsti dal Comune di Napoli (Disposizione Dirigenziale 874 del dicembre 2024);
- 1.500 €-2.000 € al lordo dell'IVA per il tecnico incaricato di predisporre la pratica (prezzo medio di mercato richiesto per questo genere di pratiche abbastanza semplici).

2. RIMOZIONE VERANDA NON SANABILE

Le opere a farsi consistono nello smontaggio del manufatto e nel trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

L'operazione richiederà una certa cautela, poiché la veranda è installata a notevole altezza rispetto al cortile interno.

All'esito della rimozione dovranno essere logicamente installati una porta-finestra dal lato della cucina e un finestrino dal lato del bagno.

Il costo complessivo dei lavori è prudenzialmente quantificabile in non più di 5.000 € circa al lordo dell'I.V.A..

La valutazione è stata sviluppata "in economia", stimando cautelativamente l'impegno di 3 giorni di lavoro di lavoro di una squadra di due persone (operaio qualificato ed operaio comune).

I costi della manodopera sono stati ricavati dal vigente tariffario regionale dei lavori pubblici.

Il costo del trasporto a rifiuto di tutto il materiale di risulta (circa 250 €) è stato ricavato da indagini di mercato.

Il costo dei nuovi infissi del tipo semplice in PVC (circa 1.000 €) è stato desunto dal listino LEROY MARLIN

Si è tenuto conto dell'onere del professionista incaricato d'implementare la cosiddetta "pratica di autodemolizione" presso l'ufficio Antiabusivismo (normalmente 1.500 €) e dei diritti di segreteria all'uopo previsti dall'Ente (140 €).

L'esperto non ha notizia dell'esistenza dell'agibilità.

Nell'attestato rilasciato dal Comune di Napoli e riportato in allegato 13 è citata una pratica, ma all'esito della visione degli incartamenti depositati presso ufficio Edilizia Privata si è appurato che la stessa riguarda i capannoni ubicati a tergo del fabbricato d'interesse.

Sarà necessario presentare una specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità".

La pratica dovrà essere 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 340 € previsti dal Comune di Napoli.

~~~~~

#### **E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)**

L'immobile pignorato non è un terreno e nemmeno un fabbricato rurale.

Ciò posto, si EVIDENZIA quanto segue.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "Zona D" (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi), "Sottozona Db", della Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvata con D.P.G.R.C. n° 323 del giugno 2004.

La "Zona D" identifica le parti del territorio in cui è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.

La "Sottozona Db" identifica le parti per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

Gli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda per ulteriori dettagli, sono l'art. 35 e l'art. 37.

Sono ammessi, in linea di principio, interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'edificio comprendente l'immobile pignorato ricade, altresì, nel cosiddetto "ambito 10 - Centro Direzionale", e segnatamente nel "sub-ambito n° 2", specificamente disciplinato dall'art. 135 da ritenersi prevalente sulla normativa generale di "zona" (ed a cui pure si rimanda per i dettagli).

Nel "sub-ambito" in oggetto le realizzazioni sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo di più ampio respiro.

Con D.G.C. n° 2297/2005 è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo su aree pubbliche, quale stralcio della pianificazione unitaria del “sub-ambito”, che ha escluso dall'intervento le aree non appartenenti al Comune (tra cui – a quanto è stato possibile capire – quella corrispondente all'area di sedime del fabbricato che comprende l'immobile pignorato).

Il PUA in oggetto è successivamente decaduto.

Nelle more della predisposizione ed approvazione di un nuovo progetto unitario dell'intero “sub-ambito” sono consentiti unicamente interventi di “manutenzione ordinaria e straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo” (così in ultimo la D.G.C. n° 171/2021).

Ciò spiega perché la veranda – che per consolidata giurisprudenza rientra tra gli interventi di “ristrutturazione edilizia” – non è recuperabile.

- La normativa urbanistica di “zona” annovera le abitazioni ordinarie tra le destinazioni d'uso compatibili per fabbricati tipologicamente simili a quello di cui si discute.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e l'odierna categoria catastale del cespite (A4 – abitazioni di tipo popolare) sono pertanto congruenti.

- La porzione di fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zona IV del vigente piano di zonizzazione acustica (mediamente rumorose).

### **F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione**

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

La quadratura utile (scarsi 80 mq) non è certo la più favorevole in tal senso

Non v'è la possibilità di creare un ulteriore accesso indipendente dalla cassa-scale.

L'ipotetica suddivisione in due miniappartamenti (non certo di più) comporterebbe il mantenimento di un disimpegno comune ad entrambi, ad ulteriore detrimento delle superfici utili finali.

In ogni caso bisognerebbe creare un altro servizio igienico, poiché sui luoghi ne esiste solo uno.

Il mercato immobiliare della zona non giustifica, ad opinione dell'esperto, una soluzione del genere.

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

Alla luce di tutto quanto sopra, si prevede il seguente lotto di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Napoli alla Via Costantino Grimaldi n° 24, ubicata al 4° piano della scala A dell'edificio condominiale, ivi contrassegnata come interno 10, avente accesso dalla porta situata subito a sinistra uscendo dall'ascensore.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 1, categoria A/4.

Confinante: a nord a nord con cortile interno al fabbricato; ad est con cassa-scale e con appartamento int. 11 (sub 23) al 4° piano della scala A; a sud con Via Costantino Grimaldi e di nuovo con appartamento int. 11 (sub 23) al 4° piano della scala A; ad ovest con appartamento int. 12 (sub 43) al 4° piano della scala B.

Composta da tre vani ed accessori per una superficie abitabile di circa 80 mq, oltre due balconi pertinenziali per ulteriori 8,5 mq, uno dei quali chiuso da veranda abusiva.

Detenuta dal *debitore esecutato* che formalmente risiede altrove.

Non ritrovati contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.

Nel complesso in accettabile stato di conservazione

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto rispecchia in maniera adeguata l'odierno stato dei luoghi interni, non essendo raffigurata la veranda abusiva.

Agli atti del Comune di Napoli è rubricata la licenza edilizia n° 434/1961 (pratica edilizia n° 651/1960) potenzialmente riconducibile al fabbricato comprendente il cespite pignorato, ma i relativi incartamenti sono al momento irreperibili risultando quindi precluso il compiuto accertamento della legittimità urbanistica originaria.

La veranda rinvenuta sui luoghi è abusiva e non sanabile.

Il costo di rimozione è quantificabile in circa 5.000 € e resta a carico dell'aggiudicatario

Il relativo onere economico è quantificabile in 3.000 € circa e resta a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

L'adempimento ed il relativo costo di circa 2.400 € restano a carico del futuro aggiudicatario.

Nel fabbricato di appartenenza risulta costituito un Condominio

Alla data del marzo 2025 esistevano oneri condominiali insoluti per 127,50 € ed un debito per di 183,16 € connesso a morosità del Condominio verso fornitori accertare con sentenza.

L'Amministratore P.T. ha testualmente riferito che la situazione del Condominio è disastrosa.

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* – all'epoca uomo e celibe – in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli in data 10 maggio 2016, rep. n° 106261, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 23/05/2016 ai nn. 13810/10553.

## **F.2. Divisibilità dei beni staggiati in ragione del pignoramento pro quota**

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

### **G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e da persone**

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 bibliografia<sup>3</sup> è stata adottata la "superficie commerciale (Sc)" 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 le uniche pertinenze esclusive di cui occorre tener conto sono i due balconi della superficie complessiva di circa 8,5 mq, uno dei quali attualmente chiuso da veranda abusiva da rimuovere.

<sup>3</sup> 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.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,30.

Nessuna valenza commerciale può attribuirsi al mezzanino nel ripostiglio.

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 alla Via Costantino Grimaldi n° 24, piano quarto scala A interno 10; estremi N.C.E.U. Napoli sez. VIC – fol. 5 – p.lla 86 – sub 22)

|                                                                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  – Superficie utile ( $S_U$ ) | 80,00 mq        |
| – Superficie lorda ( $S_L$ )                                                                                  | 92,00 mq        |
| – Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                                                      | 2,55 mq         |
| – <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u>                                 | <u>94,55 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 peculiare dislocazione t nell’ambito del quartiere al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Nell’ambito delle indagini eseguite si è appurato, infatti, che le limitrofe zone del Centro Direzionale e di Via Nuova Poggioreale “seguono” un altro (più apprezzato) mercato.

In allegato 16 sono riportate due inserzioni riguardanti altrettanti appartamenti attualmente proposti in vendita all’interno dello stesso preciso fabbricato.

Le fotografie hanno permesso di capire che uno degli immobili versa in condizioni decisamente buone.

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 16).

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 trattativa<sup>4</sup> degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che le inserzioni sembrano alludere 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 1.450,00 €/m<sup>2</sup>

Nel mese di gennaio 2024 è stato venduto un appartamento facente parte della medesima costruzione, ma appartenente ad altra scala.

L’atto notarile è reperibile tramite l’applicativo SISTER dell’Agenzia delle Entrate (trascrizione dell’1/2/2024 ai nn. 2930/2359).

Al titolo è allegata la planimetria catastale, sicchè è stato possibile calcolare la relativa “superficie commerciale”).

Non v’è alcuna significativa differenza in termini di esposizione, ma probabilmente una maggiore panoramicità (trattandosi di immobile al 6° piano con affaccio anche su Via Costantino Grimaldi tramite comoda balconata).

Il prezzo dichiarato nell’atto deve ritenersi in linea di principio attendibile, poiché i venditori si sono avvalsi della possibilità di commisurare l’imposta del registro al c.d. “valore catastale” indipendentemente dal corrispettivo della vendita.

Rapportando il prezzo dichiarato alla “superficie commerciale” si ritrae una quotazione di circa 1.585 €/m<sup>2</sup>, che appare sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato per altra via dall’esperto (forse la maggiore panoramicità ha inciso oppure forse le condizioni erano buone).

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento al parametro di 1.450 €/mq.

<sup>4</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d’Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 1° trimestre 2025, 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%.

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.

Gli aspetti presi in esame ed i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 che segue.

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

|                                                                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                    | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: si reputa normale                                                                      | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: 4° piano in edificio con ascensore                                                         | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di particolare nota                                                      | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: soddisfacente; si reputa normale                                                            | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e proporzionata alla quadratura                                          | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                       | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impianto riscaldamento, ma presenza condizionatori nei vani principali | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile, ma con finiture da rinnovare ed impianti elettrici da revisionare      | 0,950        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                    | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: fabbricato c.a. anni '60; edilizia popolare; accettabile stato di conservazione         | 1,000        |
|                                                                                                                   | <b>0,950</b> |

Il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente banale formula:

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

essendo:

- $V_M$  il valore di mercato del lotto di vendita;
- $V_{UM}$  il "più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento";
- $S_C$  la "superficie commerciale" del cespite costituente il lotto (assunta a riferimento);
- $K$  il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 94,55 \text{ m}^2 \times 0,90 = 130.242,63 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato sito in Napoli alla Via Costantino Grimaldi n. 24, piano quarto scala A interno 10, riportato in N.C.E.U. di detto Comune come sez. VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 22, considerato libero e perfettamente commerciabile, è di 130.000,00 Euro (in cifra tonda).

=====

### **G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato**

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni al valore di stima individuato al precedente paragrafo G.1:

- Stato di occupazione: 0 € (l'immobile è detenuto dal debitore esecutato e non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario).
- Oneri connessi alla rimozione di abusi edilizi, alla regolarizzazione di lievi difformità interne ed al conseguimento dell'agibilità: 10.400 € (come innanzi partitamente specificati e quantificati).
- Oneri condominiali insoluti e quota debiti condominiali: 308,66 € (come comunicati dall'attuale Amministratore P.T. a marzo 2025).
- Assenza della garanzia per vizi occulti: 13.000 €, pari al 10% dell'individuato attuale più probabile valore di mercato dell'appartamento considerato libero e perfettamente commerciabile.

La percentuale è stata scelta in modo prudente in ragione delle incertezze connesse all'irreperibilità del titolo edilizio originario (foriera di potenziali altre irregolarità).

- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,00 € (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale dell'immobile pignorato si riduce a 106.300,00 Euro circa.**

I costi per le formalità da cancellare risultanti dalla certificazione notarile versata in atti saranno calcolati dal Delegato alla vendita.

=====

### **G.3 Valutazione della quota pignorata e dell'intero in caso di pignoramento pro quota**

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

=====

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

In data 24 maggio 2025, rispettando i termini all'uopo stabiliti, l'esperto ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

[redacted] difensore costituito del *creditore procedente*.

- Sig.ra [redacted], *debitore esecutato*.

- Avv. Chiara Sorbo, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate a mezzo di Posta Elettronica Certificata.

La trasmissione al debitore esecutato è stata effettuata tramite posta raccomandata A/R.

In allegato 17 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

≈≈≈

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

Napoli, 23 maggio 2025