

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**740/2019 RGE**

PROCEDIMENTO	n. 740/2019 R.G.E
CREDITORE PROCEDENTE	Omissis
DEBITORI ESECUTATI	Omissis
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Guglielmo Manera
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 24.02.2024

**DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - [donatella.parlato@archiworldpec.it](mailto:donatella.parlato@archiworldpec.it)**  
**via Camillo de Nardis, 10 - 80127 Napoli**  
**mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233**



## INDICE

PREMESSA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
1. QUESITI .....	3
2. RELAZIONE.....	9
2.1 PRIMO QUESITO .....	10
2.2 2.3 SECONDO QUESITO E TERZO QUESITO.....	13
2.4 QUARTO QUESITO .....	22
2.5 QUINTO QUESITO .....	22
2.6 SESTO QUESITO .....	24
2.7 Settimo QUESITO.....	24
2.8 OTTAVO QUESITO.....	28



## **PREMESSA**

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Salvatore Di Lonardo ha conferito alla sottoscritta, arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, previo giuramento di rito, l'incarico di esperto stimatore, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 740/2019 R.G.E. promossa da Omissis contro Omissis e Omissis

La sottoscritta ha prestato giuramento, per via telematica, in data 21.07.2020.

Le operazioni peritali sono state sospese.

In data 15.03.2022 il Giudice Di Lonardo è stato sostituito con il Giudice Manera.

In data 20.09.2023, con decreto del G.E. dott. G. Manera, le operazioni peritali sono riprese e la sottoscritta è stata invitata ad adempiere al proprio mandato e a consegnare la relazione peritale entro trenta giorni antecedenti l'udienza stabilita per provvedere all'istanza di vendita. L'udienza è stata rinviata in data 25.03.2024.

## **1. QUESITI**

### 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.
- 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).
- 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.
- 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.

### 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; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

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.

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. 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.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

- 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, allegghi:

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

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 fini 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.

#### 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.

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.

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.

#### 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;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- 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, disp. att. c.p.c. 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.

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;

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.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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.

#### E - Regolarità 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.

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;

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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

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 censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

#### - 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.

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.

-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.

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. 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.

#### INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

**21.07.2020/03.01.2024/20.10.2024:** indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire le visure catastali storiche e le planimetrie aggiornate dei beni immobili sottoposti a pignoramento;

**13.10.2023:** sopralluogo al cespite pignorato;

**03.01.2024/10.01.2024:** visure ipotecarie relative al cespite pignorato e ai debitori eseguiti;

**11.01.2024** richiesta degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Napoli.

**10.01.2024/23.01.2024/29.01.2024:** istanza al Comune di Napoli – Unità Condono Edilizio ed Edilizia Privata volta a verificare l'esistenza di eventuali pratiche di condono edilizio riferite al cespite pignorato nonché volte alla ricerca del titolo abilitativo col quale il bene è stato edificati;

**10.01.2024:** istanza alla Soprintendenza per i Beni architettonici ed il paesaggio volta ad acquisire il Certificato di Esistenza Vincoli relativo al cespite pignorato.

## 2. RELAZIONE

Oggetto del pignoramento è un cespite in Napoli composto da:

- 1- appartamento (e cantina di pertinenza) in Napoli alla via Stazio n. 84 (già civico 82), di vani 8, identificato al N.C.E.U. DEL Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub. 9, catg. A/2 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni (cfr. all. 3);
- 2- lastrico solare sito nel Comune di Napoli, via Stazio n. 84 (già civico 82), identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati: SEZ. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub. 104 (cfr. all. 3);
- 3- box auto sito nel Comune di Napoli via Stazio n. 84 (già civico 82), identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati: SEZ. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 17 (cfr. all. 3).

Il compendio pignorato è sottoposto ad esecuzione forzata in virtù di Pignoramento Immobiliare trascritto in data 14 novembre 2019 ai nn. 30802/23199 a favore del  
**Omissis**  
e contro **Omissis**

Rep. n. 20680 del 24 settembre 2019, Corte di Appello di Napoli, a cura dell'avv. **Omissis**

Gli immobili sono intestati a **Omissis** e **Omissis**  
in virtù di ½ ciascuno della intera proprietà (cfr. All. 4).

### PRIMO QUESITO

Verifica Della Completezza Di Documenti Di Cui All'art. 567 C.P.C.

La documentazione presente agli atti include il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Michele Scardaccione con studio in Napoli.

La certificazione ipocatastale riporta che il compendio pignorato (cfr. all. 2) consiste in:

- appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero di interno otto, composto di cinque vani ed accessori, confinante con ballatoio, con giardino annesso alla casa del portiere, con giardino annesso alla casa del piano rialzato, con cassa scale, con appartamento interno sette e con area condominiale, con pertinenziale cantina al piano seminterrato distinta con il numero otto, di circa metri quadrati sei, confinante con rampa di accesso con centrale termica e con muro perimetrale;
- lastrico solare di copertura, confinante con area sovrastante la zona scoperta condominiale per tre lati e con terrazzi di proprietà **Omissis** o aventi causa;
- Box auto posto al piano cantinato, distinto con il numero interno otto, di circa metri quadrati trenta, confinante con muri perimetrali, con cantinola interna sette e con box numero tre.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli come di seguito riportato (cfr. all. 3):

- 1- sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 9 per quanto attiene all'**appartamento al secondo piano e alla cantina pertinenziale,**
- 2- sez. CHI, fg. 40, p.lla 147, sub 140 per quanto attiene al **lastrico solare;**
- 3- sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 17 per quanto attiene al **box auto.**

• **Gli immobili pignorati, sono di proprietà di:**

- Omissis

- Omissis

• **Gli immobili sono pervenuti ai debitori (cfr. all. 4):**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Vittorio Vosa** di Napoli, Rep. n. 24023 del **10 settembre 2003**, trascritto il 12 settembre 2003 ai nn. 21646/14051 in virtù del quale Omissis acquistavano i cespiti in premessa da Omissis
- **ATTO DI COMPREVENDITA per Notaio Canio Restaino** di Napoli, Rep. n. 83842 del **26 gennaio 1994**, trascritto il 1° febbraio 1994 ai nn. 1751/1246, in virtù del quale Omissis acquistava i cespiti in oggetto da Omissis

Il certificato notarile riporta che vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La sottoscritta si è procurata gli atti sopra indicati presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli.

La sottoscritta si è recata, inoltre, all'Archivio Notarile al fine di leggere gli atti di ulteriore provenienza, Atto per Notaio Chieffi Rep. 53167 del 10.07.1963 e Atto per Notaio Fiordiliso, Rep. 25941 del 30.10.1967, al fine di reperire dati sul titolo abilitativo col quale il bene di cui è parte l'appartamento è stato realizzato.

Dalla lettura di questi atti si è potuto risalire solo alla data della Licenza Edilizia ma non al numero (cfr. all. 4).

In ordine allo stato civile e alla residenza dei debitori si riporta che:

- Omissis risulta essere stata residente presso il cespite pignorato dal 29.03.2005 al 16.03.2010. Attualmente risulta essere residente nel Comune di Omissis. Circa l'estratto di matrimonio della stessa non si è avuto ancora riscontro dal Comune Omissis ove la debitrice ha contratto matrimonio. La sottoscritta si riserva di depositare l'ESTRATTO DI MATRIMONIO



CON ANNOTAZIONI riferito alla debitrice Omissis appena lo avrà ricevuto dal comune competente.

- Omissis risulta essere tutt'ora residente presso il bene sottoposto a pignoramento. Lo stesso ha contratto matrimonio con Omissis in data 13.12.2013 scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. all. 6).

Dalla certificazione notarile risultano sui cespiti pignorati le seguenti formalità (cfr. all 5):

- 1- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta** il 10 giugno 2010 ai nn. 16362/3262 a favore di Omissis E CONTRO Omissis su di un mezzo dei cespiti in questione, per euro 70.000,00 (settantamila/00) a garanzia di un debito di sorta capitale pari ad euro 58.027,77 (ciquantottomilaventisette777), in virtù di decreto ingiuntivo Rep. n. 43 del 14 maggio 2010, emesso dal tribunale di Napoli, sez. distaccata di Portici (NA) a cura dell'avv. Omissis
- 2- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 13 gennaio 2011 ai nn. 862/709, a favore di Omissis e contro Omissis si di ½ dei cespiti in questione, Rep. n. 4400 del 29 dicembre 2010, Corte di Appello di Napoli a cura dell'Avv. Omissis
- 3- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 8 giugno 2017 ai nn. 15471/11649 favore della società Omissis e contro Omissis rep. n. 1029 dell'11 maggio 2017 Tribunale di Napoli a cura dell'avv. Omissis fino alla concorrenza di euro 78.280,62 (settantottomila duecento ottanta/02), oltre interessi successivi e spese occorrente;
- 4- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 14 novembre 2019 ai nn. 30802/23199, a favore del Omissis contro Omissis rep. n. 20680 del 24 settembre 2019, Corte di Appello di Napoli a cura dell'avv. Omissis

Dalle visure ipotecarie riferite ai subalterni 9 - 17 e 104 non risulta trascritta la provenienza al ventennio costituita dall'atto per Notaio Restaino del 26.01.1994 col quale Omissis acquistò il bene ora sottoposto ad esecuzione da Omissis

Si sottolinea che dalle stesse visure sugli immobili pignorati è risultata, nell'elenco delle formalità, trascritta una nota non presente nel certificato notarile ipocatastale: TRASCRIZIONE del 6.06.1996 Registro Particolare 7105 Registro Generale 10602. Aperta e visionata tale NOTA si è verificato che la stessa è riferita ad altri immobili dello stesso fabbricato non intestati ai



debitori ed individuati da subalterni non rientranti tra quelli pignorati. Si riporta in allegato la NOTA corrispondente (cfr. all. 4).

La sottoscritta, al fine di effettuare ulteriori verifiche in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio ha estratto, altresì, una visura riferita a Omissis, precedente proprietario dei beni pignorati che ha poi alienato i beni a Omissis. L'elenco delle formalità riferite a Omissis comprende la trascrizione dell'atto per Notaio Restaino: TRASCRIZIONE A FAVORE DI Omissis DELL' 1.02.1994 – REGISTRO PARTICOLARE 1246, REGISTRO GENERALE 1751.

Si allegano tutte le verifiche effettuate per completezza (cfr. all. 4).

La sottoscritta ha provveduto a:

- effettuare le visure catastali storiche relative agli immobili pignorati sia al momento del conferimento dell'incarico sia alla ripresa delle operazioni peritali (cfr. all. 3);
- ricercare le planimetrie catastali dei beni sia attuali che storiche (cfr. all. 3);
- eseguire le visure ipotecarie per verificarne la completezza (cfr. all. 5);
- procurarsi, presso l'archivio Notarile di Napoli copia degli atti di proprietà con i quali i debitori eseguiti sono entrati in possesso dei beni pignorati risalendo fino al titolo ante ventennio (cfr. all. 4).

La documentazione riportata nel Certificato Notarile ipocatastale (cfr. all. 2) risulta completa e verificata dalle indagini eseguite dalla scrivente in esito al mandato ricevuto (cfr. all. 5).

Si sottolinea che presso il sistema informato informatico SISTER non risulta reperibile la planimetria catastale del box-auto.

## **2.1 - 2.3 SECONDO QUESITO E TERZO QUESITO**

### Identificazione e Descrizione Del Bene - Identificazione Pregressa Del Bene

Il cespite pignorato è composto da:

- 1- appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero di interno otto, composto di cinque vani ed accessori, confinante con ballatoio, con giardino annesso alla casa del portiere, con giardino annesso alla casa del piano rialzato, con cassa scale, con appartamento interno sette e con area condominiale, con pertinenziale cantina al piano seminterrato distinta con il numero otto, di circa metri quadrati sei, confinante con rampa di accesso con centrale termica e con muro perimetrale. Lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 9;
- 2- lastrico solare di copertura, confinante con area sovrastante la zona scoperta condominiale per tre lati e con terrazzi di proprietà Omissis o aventi causa. Lo stesso è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 40, p.lla 147, sub 140;
- 3- box auto posto al piano cantinato, distinto con il numero interno otto, di circa metri quadrati trenta, confinante con muri perimetrali, con cantinola interno sette e con box numero tre. Lo stesso è censito al NCEU alla sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 17.

L'immobile è proprietà di Omissis

e di Omissis

L'appartamento pignorato, individuato dal sub 9, è censito con gli stessi dati fin dalla data di impianto meccanografico. Nel 2003 è stata inserita la cantina al piano seminterrato (VARIAZIONE DEL 28.07.2003 PRATICA 596852 in atti dal 28.07.2003 – inserimento piano cantinato n. 59625.1/2003).

La stessa cantina all'atto del sopralluogo è risultata essere più piccola di quanto rappresentato sulla planimetria catastale in quanto una parte di essa è stata destinata a spazio tecnico a servizio dell'impianto ascensore. Tale circostanza, verificata nel corso del sopralluogo visionando i luoghi dall'esterno, (la cantina risultava inaccessibile in quanto ingombra di oggetti fino al limite della porta di accesso), è stata confermata dal proprietario verbalmente ma non vi è documentazione a supporto di ciò.

Dalla visura storica del LASTRICO SOLARE, sub 104, apprendiamo che questo nella attuale consistenza deriva da un frazionamento in atti dal 22.10.1988 n. 2176/1985.

Dalla lettura dell'atto di provenienza al ventennio per Notaio Restaino si legge: " Si precisa che il terrazzo di copertura gode della servitù di passaggio attraverso l'adiacente terrazzo a mezzo di una striscia della larghezza costante di cm 50 ed è gravata dalla servitù di passaggio a favore del condominio e dei suoi rappresentanti". Inoltre nell'Atto per Notaio Vosa si legge che "sul terrazzo oggetto della presente vendita vi è l'assoluto divieto di occupazione con qualsiasi struttura anche di carattere provvisorio."

Il box auto, individuato dal sub 17, analogamente a quanto riscontrato per l'appartamento, risulta censito con gli stessi dati fin dalla data di impianto meccanografico.

I dati catastali risultanti dalle visure storiche corrispondono a quelli con i quali i beni sono identificati nell'Atto di Pignoramento e nei titoli di provenienza con i quali i cespiti pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari -debitori esecutati.

Per il cespite, composto da tre subalterni, sarà possibile prevedere una vendita per lotti separati di cui il primo individuato dall'appartamento con cantina di pertinenza e terrazzo di copertura (il terrazzo per quanto individuato da un subalterno a sé stante è materialmente accorpato all'appartamento tramite due scale) ed il secondo dal box auto.

**LOTTO 1:** – piena ed intera proprietà di appartamento con cantina di pertinenza e lastrico solare.

L'appartamento con cantina pertinenziale e il lastrico solare sono individuati, come detto, con i seguenti dati catastali:

- 1- APPARTAMENTO + CANTINA :sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 9;
- 2- LASTRICO SOLARE: sez. CHI, fg. 40, p.lla 147 sub 104.

Il cespite è parte di una palazzina di complessivi tre livelli realizzata in cemento armato e sita nel quartiere di Posillipo, precisamente in via Stazio, strada panoramica e caratterizzata da edifici di pregio sia per qualità degli immobili che per posizione nel tessuto costruito. La zona in cui ricade, con vocazione per lo più residenziale, è caratterizzata da edifici bassi con aree esterne, cortili e/o giardini, terrazzi, dai quali si gode di viste panoramiche sul golfo della città. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici scolastici ma i servizi commerciali non sono immediatamente raggiungibili a piedi.

Il cespite è costituito da un fabbricato in cemento armato con copertura piana, terrazzi e balconi, che si sviluppa su quattro livelli: piano interrato destinato alle cantine e box auto, piano terra primo e secondo oltre al terrazzo di copertura. Dalla strada tramite un cancello in ferro si accede al viale di accesso con sistemazione a verde antistante il fabbricato. Tale viale conduce fino alla parte retrostante del fabbricato dal quale si ha accesso, tramite il portone, all'androne di ampia quadratura e quindi ai collegamenti verticali: vano scala e ascensore.

Dalla lettura degli atti di provenienza si è appurato che il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 17.09.1964 alla Società **Omissis**

Non si è potuto trovare nei documenti analizzati il numero di licenza (cfr. all. 4-10).

Con i dati reperiti dalla sottoscritta non è stato possibile, per l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, risalire al titolo abilitativo col quale il bene è stato realizzato così come da certificazione rilasciata dall'ufficio (cfr. all. 10).

La sottoscritta ha, altresì, inoltrato istanza al Comune di Napoli – Servizio Condono al fine di verificare se per gli immobili pignorati siano state inoltrate istanze di condono.

Dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio risultano essere state inoltrate dal sig. **Omissis** n. 2 istanze di condono per il subalterno 9 e per il subalterno 104: nel dettaglio risultano la pratica n. 7077/05 e la pratica n. 7382/95, la prima relativa alla realizzazione di una veranda sul terrazzo di copertura destinata a cucina e la seconda relativa alla realizzazione di una veranda in luogo di un balcone annesso all'abitazione e prospiciente la facciata posteriore del fabbricato rispetto all'ingresso principale sulla strada; tale veranda è destinata alla realizzazione di n. 2 locali w.c.

Entrambe le istanze di condono hanno ricevuto il diniego e l'ordinanza di demolizione degli abusi ad opera dell'ufficio preposto (cfr. all. 10). Al momento del sopralluogo da parte della sottoscritta, eseguito ai luoghi di causa insieme al custode giudiziario, avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, la veranda sul terrazzo di copertura non era più presente. Sono state rilevate la presenza della cucina in muratura oltre che di una struttura obsoleta in ferro priva di copertura che insiste su parte del terrazzo e insieme ad un gabbiotto caposcala di ferro e vetro a protezione di una delle due scale di collegamento con l'appartamento sottostante.

Nel corso del sopralluogo è, invece, stata rilevata ancora la presenza della veranda attinente all'appartamento e occupata da n. 2 locali w.c.



Per quanto attiene la cantina si evidenzia che rispetto all'estensione superficiale rappresentata sulla planimetria catastale attuale, questa, per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo (è stato possibile visionarla solo dall'esterno in quanto ingombra di oggetti che non ne permettevano l'accesso), è stata ridotta nel tempo per dare spazio al volume tecnico condominiale dell'ascensore. Il proprietario, presente all'atto del sopralluogo, ha confermato verbalmente tale circostanza ma nessuna documentazione è stata fornita o trovata dalla sottoscritta a supporto di tale variazione.

Al momento del sopralluogo il cespite risultava abitato da Omissis con la sua famiglia e con il padre. L'appartamento appariva fisicamente frazionato in due unità abitative di cui la prima di maggiore consistenza abitata da Omissis con affaccio sul lato di ingresso del fabbricato, verso il panorama, e composta da salone doppio con annessa cameretta, cucina abitabile, camera da letto e due bagni; la seconda abitata dal padre di questi e composta da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno con affaccio nella parte retrostante del fabbricato (cfr. all. 8-9).

Anche il terrazzo di copertura, individuato dal sub 104, appare diviso, se pur semplicemente con da arredi per esterni (grillage e fioriere), in due parti, ognuna collegata alla parte di appartamento sottostante da una scala. L'appartamento di maggiore estensione è collegato a una parte di terrazzo tramite una scala in legno appoggiata sul balcone a livello dell'appartamento e nascosta rispetto alla strada da un grillage in legno. La seconda scala, pertinenza dell'appartamento di minore estensione, è ricavata all'interno dell'appartamento stesso ed esce sul terrazzo dove è coperta da un gabbiotto caposcala in ferro e vetro, come già in precedenza descritto (cfr. all. 8-9).

Si fa presente che al terrazzo si può avere accesso anche dalla scala condominiale che si diparte dal pianerottolo caposcale.

L'immobile presenta una distribuzione interna degli ambienti difforme rispetto a quella della planimetria catastale (cfr. all. 3-8).

Dopo un ingresso comune si accede tramite due porte ai due appartamenti in cui il bene è stato fisicamente diviso. Il primo è composto da salone doppio con cameretta e cucina oltre una camera da letto e due bagni di cui uno privo di finestra e l'altro ricavato nella veranda prospiciente la parte retrostante del fabbricato (oggetto di una delle istanze di condono con diniego). Il secondo appartamento è composto da una camera da letto, un soggiorno con cucina e un bagno realizzato anch'esso in veranda.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge la presenza di una finestra in più nella realtà rispetto a quanto rappresentato sul catastale.

Tale finestra che insiste sul prospetto posteriore del fabbricato è esistente su tutta la verticale e, pertanto, si ritiene che la sua assenza sulla planimetria catastale possa dipendere o da un mero errore di rappresentazione (ERRATA RAPPRESENTAZIONE) sulla documentazione catastale o da una variante in corso d'opera eseguita durante la realizzazione dell'edificio. In

assenza di documentazione attinente alla LICENZA EDILIZIA non ci si può esprimere sulla legittimità di tale vano luce (cfr. all. 3 -9).

A corredo dell'appartamento vi è la cantina di pertinenza sita al piano seminterrato già precedentemente descritta.

Dalla VISURA URBANISTICA ON LINE effettuata sul PORTALE MULTICANALE del Comune di Napoli risulta per l'area in cui il bene ricade che questa fa parte:

- Del Quartiere Chiaia – Municipalità 1 – CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO.
- Rientra nella ZONA ROSSA della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei – direttiva DPCM del 24.06.2016;
- Rientra nel Piano Territoriale Paesistico di Posillipo (Dm 14.12.1995) – Prescrizioni RUA -Recupero Urbanistico -edilizio e restauro paesistico – ambientale – Approvazione decreto ministeriale del 14.12.1995 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996;
- Rientra nel Perimetro del Centro Edificato individuato con delibera Consiliare n. 1 del 4.7.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- Per la tavola relativa al rischio idrogeologico rientra in AREA a Bassa Instabilità;
- Rientra nel perimetro delle Aree di interesse archeologico ART. 58 del PRG;
- Per la variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale è classificata come ZONA B – sottozona Bb – espansione recente.

Dalla certificazione ottenuta dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici della Provincia di Napoli prot. n. 401-A dell' 11.01.2004, risulta, infine, che:

1. Al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11.6.2004;
2. L'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 12 febbraio 1957 (riferito alla "Collina di Posillipo), pubblicato sulla G.U. n. 52 del 25.02.1957 emanato ai sensi della lg. 1497/39 e tutt'ora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004;
3. L'immobile rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo – protezione integrale, con D.M. del 14.12.1995 (Piano Territoriale Paesistico di Posillipo) pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996 (cfr. all. 13).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Napoli nel quartiere di Posillipo in via Stazio via panoramica con vista sul golfo di Napoli. Si tratta di un quartiere residenziale di Napoli



considerato di pregio. Il fabbricato in cui è posto il cespite pignorato è in cemento armato e consta di n. 1 piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra.

L'immobile è univocamente individuato dai dati catastali, invariati dall'origine della costruzione, tranne per quanto concerne il lastrico solare che nasce dal frazionamento di una maggiore consistenza (FRAZIONAMENTO in atti dal 22.10.1988 n. 2176/1985). L'appartamento (sub 9) è posto al secondo piano del fabbricato con soprastante lastrico solare (sub 104) mentre la cantina pertinenziale (sub 9) dell'appartamento e il box auto (sub 17) sono collocati al piano seminterrato. La cantina, rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, ha attualmente una estensione inferiore perché, come detto, nel tempo una parte è stata destinata al locale tecnico per l'ascensore condominiale. A supporto di quanto detto però, oltre al rilievo eseguito in sito e a quanto dichiarato dal proprietario, la sottoscritta non ha reperito alcuna documentazione.

L'appartamento, all'atto del sopralluogo, presentava una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Non è stato possibile effettuare un raffronto con i grafici di Licenza Edilizia in quanto gli estremi del titolo abilitativo non sono stati rinvenuti presso gli archivi del Comune di Napoli con i dati reperiti dalla scrivente negli atti di provenienza (cfr. all. 10).

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che la diversa distribuzione degli ambienti consiste in un frazionamento dell'appartamento in due unità di cui una di maggiore estensione rispetto all'altra. Una volta entrati, infatti, due porte conducono a due unità di fatto separate funzionalmente (catastalmente l'appartamento è tutt'ora costituito da un unico subalterno per cui il frazionamento è stato di fatto eseguito ottenendo una diversa distribuzione interna con l'ausilio di opere edili ma non è legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico).

La prima unità funzionale è costituita da ingresso, salone doppio con annessa cameretta divisa dal salone da arredi (libreria con vano di passaggio) cucina abitabile annessa al salone da ampio vano di passaggio, disimpegno, con accesso dal salotto, che conduce ad una camera da letto con bagno annesso e un ulteriore locale w.c.

La seconda unità funzionalmente distinta è composta da una camera da letto, un soggiorno con angolo cottura e un locale w.c.

Il locale w.c. facente parte della prima unità ed annesso alla camera da letto matrimoniale ed il locale w.c. a servizio della seconda unità in cui il sub 9 appare diviso, sono stati entrambi ricavati in una veranda realizzata sul balcone annesso all'appartamento e prospiciente la parte posteriore del fabbricato rispetto all'accesso dalla strada.

Per la realizzazione di tale veranda è stata inoltrata al Servizio Condono del Comune di Napoli una istanza di condono che ha subito diniego con conseguente obbligo di ripristino dello stato pregresso.

Ognuna delle due unità che compongono il sub 9, funzionalmente distinte, contengono una scala di collegamento con il lastrico solare anch'esso suddiviso in due parte tramite l'ausilio di arredi.

La scala ad uso dell'unità abitativa di maggiore estensione è posta sulla parte laterale del balcone che ha accesso dal locale cucina ed è stata realizzata in legno. La scala a servizio della unità immobiliare di minore estensione superficiale è ricavata internamente all'appartamento e smonta sul lastrico solare tramite un gabbiotto in ferro e vetro.

Come detto in precedenza un'altra istanza di condono era stata inoltrata per la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro anche sul lastrico solare adibita a cucina. All'atto del sopralluogo tale veranda non era più esistente. Risultavano presenti una struttura in alluminio e ferro priva di copertura e chiusure verticali ed una cucina in muratura.

Le istanze di condono presentate dal proprietario, OMISSIS sono la pratica n. 7077/05 e la pratica n. 7382/95 la prima relativa alla realizzazione della veranda sul terrazzo di copertura e la seconda relativa alla realizzazione della veranda in luogo del balcone annesso all'abitazione e prospiciente la facciata posteriore del fabbricato e destinata alla realizzazione di n. 2 locali w.c.; entrambe hanno ottenuto diniego dall'ufficio preposto.

Si ribadisce, infine, che dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge la presenza di una finestra in più nella realtà rispetto a quanto rappresentato sul catastale.

Tale finestra che insiste sul prospetto posteriore del fabbricato, si osserva essere esistente su tutta la verticale e, pertanto, si ritiene che la sua assenza sulla planimetria catastale possa dipendere o da un mero errore di rappresentazione (ERRATA RAPPRESENTAZIONE) sulla documentazione catastale o da una variante in corso d'opera eseguita durante la realizzazione dell'edificio. In assenza di documentazione attinente alla LICENZA EDILIZIA non ci si può esprimere sulla legittimità di tale vano luce (cfr. all. 3-9).

Le finiture dell'appartamento, nel suo complesso sono discrete anche se, all'atto del sopralluogo, erano ancora presenti i segni dei lavori di ristrutturazione effettuati per l'ottenimento della divisione funzionale dell'appartamento.

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA DELLE DUE UNITA' FUNZIONALI:

UNITA' 1 (di maggiore estensione): pavimento in gres tipo marmo in alcuni ambienti e parquet in altri, infissi esterni in alluminio preverniciato di colore bianco e tapparelle in pvc, porte interne in legno laccato bianco, pareti rifinite con intonaco tinteggiato. Le finiture dei locali accessori sono realizzate in gres tipo marmo, in maiolica disegnata (cucina), in gres porcellanato.

Nel salotto è presente un camino.

Questa unità è corredata di un balcone di ampie dimensioni con vista sul golfo di Napoli. Sul balcone, nella parte laterale trova spazio la scala in legno di collegamento con il lastrico solare e nella parte retrostante alla scala una piccola zona di servizio aperta ove è collocata la lavatrice. Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

UNITA' 2 (di minor estensione): pavimento in gres porcellanato con finitura tipo marmo, parquet. Gli infissi interni ed esterni sono della stessa tipologia di quelli della parte di appartamento più grande. Pareti rifinite ad intonaco tinteggiato di colore bianco.

Finitura dei locali accessori: gres porcellanato di diverse dimensioni e colori.

All'interno dell'abitazione è presente una porta blindata ulteriore al momento murata dal lato del pianerottolo.

Nel locale soggiorno è collocata la scala che conduce al lastrico solare realizzata con pedate in legno e struttura metallica.

Il riscaldamento di tutto l'appartamento è realizzato con impianto autonomo. Sono presenti split ad aria calda e fredda.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Completa la proprietà un piccolo locale cantina posto al piano seminterrato. La sottoscritta ha individuato e visionato la cantina solo dall'esterno in quanto questa era colma di oggetti accatastati e quindi inaccessibile. Come detto questa dall'esterno appariva di minore estensione rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

**LOTTO 2:** – piena ed intera proprietà di BOX AUTO posto al piano seminterrato.

Il box auto è individuato con i seguenti dati catastali:

sez. CHI, fg. 40, p.la 147 sub 17.

Il cespite è parte di una palazzina di complessivi tre livelli realizzata in cemento armato e sita nel quartiere di Posillipo, precisamente in via Stazio, strada panoramica e caratterizzata da edifici di pregio sia per qualità degli immobili che per posizione nel tessuto costruito. La zona in cui ricade, con vocazione per lo più residenziale, è caratterizzata da edifici bassi con aree esterne, cortili e/o giardini, terrazzi dai quali si gode di viste panoramiche sul golfo della città. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici scolastici ma i servizi commerciali non sono immediatamente raggiungibili a piedi.

Il cespite è costituito da un fabbricato in cemento armato con copertura piana, terrazzi e balconi, che si sviluppa su quattro livelli: piano interrato destinato alle cantine e box auto, piano terra primo e secondo. Dalla strada tramite un cancello in ferro si accede al viale di accesso con sistemazione a verde antistante il fabbricato. Tale viale conduce fino alla parte retrostante del fabbricato dal quale si ha accesso, tramite il portone, all'androne di ampia quadratura e ai collegamenti verticali: vano scala e ascensore.

Dalla lettura degli atti di provenienza si è appurato che il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 17.09.1964 alla Società **Omissis**

. Non si è potuto trovare nei documenti analizzati il numero di licenza.

Con i dati reperiti dalla sottoscritta non è stato possibile, per l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, risalire al titolo abilitativo col quale il bene è stato realizzato.

La sottoscritta ha, altresì, inoltrato istanza al Comune di Napoli – Servizio Condono al fine di verificare se per gli immobili pignorati siano state inoltrate istanze di condono.

Dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio risultano essere state inoltrate dal sig. Omissis

n. 2 istanze di condono per il subalterno 9 e per il subalterno 104 e che quindi non riguardano il LOTTO 2.

Dalla VISURA URBANISTICA ON LINE effettuata sul PORTALE MULTICANALE del Comune di Napoli risulta per l'area in cui il bene ricade che questa fa parte:

- Del Quartiere Chiaia – Municipalità 1 – CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO.
- Rientra nella ZONA ROSSA della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei – direttiva DPCM del 24.06.2016;
- Rientra nel Piano Territoriale Paesistico di Posillipo (Dm 14.12.1995) – Prescrizioni RUA -Recupero Urbanistico -edilizio e restauro paesistico – ambientale – Approvazione decreto ministeriale del 14.12.1995 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996;
- Rientra nel Perimetro del Centro Edificato individuato con delibera Consiliare n. 1 del 4.7.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- Per la tavola relativa al rischio idrogeologico rientra in AREA a Bassa Instabilità;
- Rientra nel perimetro delle Aree di interesse archeologico ART. 58 del PRG;
- Per la variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale è classificata come ZONA B – sottozona Bb – espansione recente.

Dalla certificazione ottenuta dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici della Provincia di Napoli prot. n. 401-A dell' 11.01.2004, risulta, infine, che:

4. Al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11.6.2004;
5. L'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 12 febbraio 1957 (riferito alla "Collina di Posillipo"), pubblicato sulla G.U. n. 52 del 25.02.1957 emanato ai sensi della lg. 1497/39 e tutt'ora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004;
6. L'immobile rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo – protezione integrale, con D.M. del 14.12.1995 (Piano Territoriale Paesistico di Posillipo) pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996 (cfr. all. 13).

#### DESCRIZIONE.

Il box auto è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati. Si accede al piano seminterrato sia tramite i collegamenti verticali interni sia da una rampa di accesso carrabile che parte dalla strada comunale.

Il box è chiuso da una saracinesca elettrica; è rifinito con pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate tinteggiate di colore bianco. E' presente una finestra sulla parte alta della parete perimetrale che consente al locale di avere un minimo di areazione ed illuminazione naturale.

Le condizioni sono discrete.

#### 2.4 QUARTO QUESITO

##### Stato Di Possesso

L'immobile è di proprietà dei sigg.: Omissis

- **Gli immobili sono pervenuti ai debitori con i seguenti atti (cfr. all. 4):**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Vittorio Vosa** di Napoli, Rep. n. 24023 del **10 settembre 2003**, trascritto il 12 settembre 2003 ai nn. 21646/14051 in virtù del quale Omissis acquistavano i cespiti in premessa da Omissis
- **ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Canio Restaino** di Napoli, Rep. n. 83842 del **26 gennaio 1994**, trascritto il 1° febbraio 1994 ai nn. 1751/1246, in virtù del quale Omissis acquistava i cespiti in oggetto da Omissis

All'atto dell'acquisto del bene da parte dei sigg. Omissis germani, entrambi non avevano contratto matrimonio.

La sottoscritta si è procurata per entrambi certificato di residenza storica (cfr. all. 6). Per Omissis si è reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni. Pur avendo richiesto lo stesso certificato per Omissis la scrivente è ancora in attesa di risposta da parte del Comune

Al momento del sopralluogo il bene risultava abitato dal sig. Omissis con la propria famiglia e dal padre di questi.

#### 2.5 QUINTO QUESITO

##### Esistenza Di Formalità, Vincoli O Oneri Anche Di Natura Condominiale

Dalla VISURA URBANISTICA ON LINE effettuata sul PORTALE MULTICANALE del Comune di Napoli risulta per l'area in cui il bene ricade che questa fa parte:

- Del Quartiere Chiaia – Municipalità 1 – CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO.

- Rientra nella ZONA ROSSA della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei – direttiva DPCM del 24.06.2016;
- Rientra nel Piano Territoriale Paesistico di Posillipo (Dm 14.12.1995) – Prescrizioni RUA -Recupero Urbanistico -edilizio e restauro paesistico – ambientale – Approvazione decreto ministeriale del 14.12.1995 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996;
- Rientra nel Perimetro del Centro Edificato individuato con delibera Consiliare n. 1 del 4.7.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- Per la tavola relativa al rischio idrogeologico rientra in AREA a Bassa Instabilità;
- Rientra nel perimetro delle Aree di interesse archeologico ART. 58 del PRG;
- Per la variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale è classificata come ZONA B – sottozona Bb – espansione recente.

Dalla certificazione ottenuta dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici della Provincia di Napoli prot. n. 401-A dell' 11.01.2004, risulta che:

- Al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11.6.2004;
- l'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 12 febbraio 1957 (riferito alla "Collina di Posillipo), pubblicato sulla G.U. n. 52 del 25.02.1957 emanato ai sensi della lg. 1497/39 e tutt'ora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004;
- l'immobile rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo – protezione integrale, con D.M. del 14.12.1995 (Piano Territoriale Paesistico di Posillipo) pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996 (cfr. all. 13).

Sul cespite pignorato gravano le seguenti formalità (cfr. all. 5):

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta** il 10 giugno 2010 ai nn. 16362/3262 a favore di Omissis E CONTRO Omissis su di un mezzo dei cespiti in questione, per euro 70.000,00 (settantamila/00) a garanzia di un debito di sorta capitale pari ad euro 58.027,77 (ciquantottomilaventisette777), in virtù di decreto ingiuntivo Rep. n. 43 del 14 maggio 2010, emesso dal tribunale di Napoli, sez. distaccata di Portici (NA) a cura dell'avv. Omissis
- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 13 gennaio 2011 ai nn. 862/709, a favore di Omissis e contro Omissis si di ½ dei cespiti in questione,

Rep. n. 4400 del 29 dicembre 2010, Corte di Appello di Napoli a cura dell'Avv. Omissis

- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 8 giugno 2017 ai nn. 15471/11649 favore della società Omissis contro Omissis rep. n. 1029 dell'11 maggio 2017 Tribunale di Napoli a cura dell'avv. Omissis fino alla concorrenza di eruo 78.280,62 (settantottomila duecento ottanta/02), oltre interessi successivi e spese occorrente;
- **PIGNORAMENTO trascritto** in data 14 novembre 2019 ai nn. 30802/23199, a favore del Omissis contro Omissis rep. n. 20680 del 24 settembre 2019, Corte di Appello di Napoli a cura dell'avv. Omissis

La sottoscritta ha, altresì, richiesto all'amministrazione Condominiale di precisare la quota ordinaria riferita al bene pignorato, se sono state deliberate opere straordinarie e, in caso affermativo, di specificare la quota proporzionale riferita al bene staggito nonché di precisare se sono stati maturati ulteriori debiti da parte dei soggetti eseguiti oltre quelli posti alla base della presente procedura.

Dalla pec ricevuta dal dott. Omissis amministratore pro-tempore, risulta maturato da parte della proprietà un debito nei confronti del condominio di € 31.510,48. Per il dettaglio ci si riferisca a quanto descritto nella pec a firma dell'amministratore (cfr. all. 13).

Si precisa, infine, che dalla documentazione reperita non risultano per l'area in cui ricade l'immobile pignorato canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (cfr. all. 11).

## 2.6 SESTO QUESITO

### Regolarità Edilizia Ed Urbanistica

Dalla VISURA URBANISTICA ON LINE effettuata sul PORTALE MULTICANALE del Comune di Napoli risulta per l'area in cui il bene ricade che questa fa parte:

- Del Quartiere Chiaia – Municipalità 1 – CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO.
- Rientra nella ZONA ROSSA della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei – direttiva DPCM del 24.06.2016;
- Rientra nel Piano Territoriale Paesistico di Posillipo (Dm 14.12.1995) – Prescrizioni RUA -Recupero Urbanistico -edilizio e restauro paesistico – ambientale – Approvazione decreto ministeriale del 14.12.1995 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996;
- Rientra nel Perimetro del Centro Edificato individuato con delibera Consiliare n. 1 del 4.7.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- Per la tavola relativa al rischio idrogeologico rientra in AREA a Bassa Instabilità;

- Rientra nel perimetro delle Aree di interesse archeologico ART. 58 del PRG;
- Per la variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale è classificata come ZONA B – sottozona Bb – espansione recente.

Dalla certificazione ottenuta dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici della Provincia di Napoli prot. n. 401-A dell' 11.01.2004, risulta che:

- Al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11.6.2004;
- l'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 12 febbraio 1957 (riferito alla "Collina di Posillipo), pubblicato sulla G.U. n. 52 del 25.02.1957 emanato ai sensi della lg. 1497/39 e tutt'ora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004;
- l'immobile rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo – protezione integrale, con D.M. del 14.12.1995 (Piano Territoriale Paesistico di Posillipo) pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996 (cfr. all. 13).

Dalla lettura degli atti di provenienza si è appurato che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 17.09.1964 alla Società Omissis

Non si è potuto trovare, nei documenti analizzati, il numero di licenza.

Con i dati reperiti dalla sottoscritta non è stato possibile, per l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, risalire al titolo abilitativo col quale il bene è stato realizzato (cfr. all. 10).

La sottoscritta ha, altresì, inoltrato istanza al Comune di Napoli – Servizio Condono al fine di verificare se per gli immobili pignorati siano state inoltrate istanze di condono.

Dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio risultano essere state inoltrate dal sig. Omissis n. 2 istanze di condono per il subalterno 9 e per il subalterno 104: nel dettaglio risultano la pratica n. 7077/05 e la pratica n.7382/95 la prima relativa alla realizzazione di una veranda sul terrazzo di copertura destinata a cucina e la seconda relativa alla realizzazione di una veranda in luogo di un balcone annesso all'abitazione e prospiciente la facciata posteriore del fabbricato rispetto all'ingresso principale sulla strada; tale veranda è stata utilizzata per la realizzazione di n. 2 locali w.c.

Entrambe le istanze di condono hanno ricevuto il diniego e l'ordinanza di demolizione degli abusi ad opera dell'ufficio preposto. Al momento del sopralluogo da parte della sottoscritta eseguito ai luoghi di causa, insieme al custode giudiziario, avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, la veranda sul terrazzo di copertura non era più presente. Sono state rilevate la presenza della cucina in muratura oltre che di una struttura obsoleta in ferro priva di copertura che insiste su

parte del terrazzo e ad un gabbiotto caposcala di ferro e vetro a protezione di una delle due scale di collegamento con l'appartamento sottostante.

Nel corso del sopralluogo è, invece, stata rilevata ancora la presenza della veranda attinente all'appartamento e destinata alla realizzazione di n. 2 locali w.c.

Non essendo stato possibile reperire il numero e quindi la pratica di Licenza Edilizia con la quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, la sottoscritta ha potuto eseguire solo un riscontro con la planimetria catastale datata 2020. Nonostante questa planimetria sia già il risultato di una diversa distribuzione degli spazi interni come da Variazione PRATICA NA 0223459 del 13.04.2012 n. 26734.1/2012, lo stato attuale del bene risulta non conforme a quanto rappresentato: si evince subito che rispetto a quanto rilevato l'appartamento appare oggi diviso in due unità e alcuni tramezzi presenti sulla planimetria catastale risultano, allo stato, essere stati demoliti. E' inoltre presente una scala di collegamento con il lastrico di copertura, oltre quella interna all'appartamento, posta sul balcone lato nord, realizzata in legno. Altra differenza sostanziale è rappresentata dall'esistenza della veranda posta ad ovest, che affaccia nella parte retrostante del cortile di pertinenza del fabbricato nella quale sono stati ricavati n. 2 locali w.c. uno con apertura della camera a nord della prima unità ed uno ad uso dell'unità abitativa di più esigua estensione. Come detto la veranda è stata oggetto di istanza di condono da parte del proprietario. A tale istanza l'Ufficio del Comune di Napoli preposto al rilascio della concessione in sanatoria ha risposto con un diniego e con una ordinanza di demolizione dell'abuso (cfr. all.10).

Come ampiamente descritto in precedenza nell'unità immobiliare più piccola esiste una finestra in più rispetto a quelle rappresentate nella documentazione catastale. Tale finestra insiste sul prospetto retrostante del fabbricato e, dall'osservazione di questo, si verifica che la stessa finestra risulta esistente a tutti i livelli dell'edificio per cui la verticale risulta assolutamente uniforme.

Si ritiene che l'assenza della finestra sulla planimetria catastale possa dipendere o da un mero errore di rappresentazione (ERRATA RAPPRESENTAZIONE) o da una variante in corso d'opera eseguita durante la realizzazione dell'edificio. In assenza di documentazione attinente alla LICENZA EDILIZIA non ci si può esprimere sulla legittimità di tale vano luce (cfr. all. 3 -9).

Per quanto attiene le trasformazioni nella distribuzione degli ambienti interni che hanno condotto alla realizzazione di n. 2 unità abitative, per esse, potrà essere richiesta, al fine di regolarizzarne la legittimità, un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ex art. 36 DPR 380/2001 E S.M.I. Non è chiaro, infatti, se la diversa distribuzione realizzata nel 2012 sia legittima in quanto, come da certificazione del comune (cfr. all. 10), non risulta rinvenuta alcuna pratica, attinente all'appartamento, inoltrata per opere edili. La realizzazione della scala di collegamento con il lastrico solare ha comportato opere di tipo strutturale per le quali sarebbe stato necessario richiedere la SCIA. Pertanto per legittimare sia le opere strutturali che la diversa distribuzione degli ambienti interni che ha condotto di fatto ad un frazionamento



nonchè l'accorpamento col terrazzo di copertura sarà necessaria la presentazione di un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.

Si prevede una spesa per sanzioni amministrative, oneri e spese tecniche di circa 6.000,00 euro.

Diversamente nessuna istanza di sanatoria potrà essere presentata per il volume abusivamente realizzato della veranda contenente i due locali w.c. L'istanza di condono presentata per la sua sanatoria ha ottenuto il diniego e conseguentemente è stata emessa una ordinanza di demolizione.

La demolizione della veranda e di tutto quanto in essa contenuto e le opere edili che ne deriverebbero per il ripristino dello stato pregresso comporterebbero un esborso economico stimato forfettariamente in € 15.000,00 anche in considerazione del fatto che la seconda unità abitativa, quella di minore estensione, rimarrebbe priva di locale w.c. e che questo dovrebbe, perciò, essere ricavato in altra posizione all'interno dell'appartamento stesso.

Si fa presente che la richiesta in sanatoria per accorpamento, frazionamento e diversa distribuzione degli ambienti interni non potrà prescindere dalla regolarizzazione tramite demolizione delle opere abusivamente realizzate che sono state descritte nelle due istanze di condono rigettate. Per la demolizione delle opere illecitamente realizzate andrà presentata una CILA D (demolizioni) da presentare all'ufficio ANTIABUSIVISMO del Comune di Napoli. Per tale istanza è prevista un esborso economico tra diritti di segreteria e spese tecniche di € 2.500,00 stimati forfettariamente.

Pertanto oltre al gabbiotto in ferro e vetro di smonto della scala interna, si ricorda che sul terrazzo, è presente una cucina in muratura. e l'ossatura metallica che probabilmente, in origine, apparteneva alla veranda realizzata sul lastrico. Trattandosi di strutture fisse è possibile che gli uffici preposti del Comune di Napoli potrebbero richiederne la demolizione (la spesa per lo smontaggio e il trasporto a discarica è stimato forfettariamente in € 5.000,00.)

Infine, sia la cantina pertinenziale, sia il box auto risultano accatastati e nessun riscontro è possibile effettuare sulla loro consistenza e conseguente legittimità in assenza della documentazione attinente il titolo abilitativo - licenza edilizia - col quale il fabbricato di cui sono parte è stato edificato.

## 2.7 Settimo QUESITO

### Formazione Dei Lotti

Come detto si prevede una vendita in due lotti.

Il primo lotto è costituito dai subalterni 9 e 104, appartamento (con cantina pertinenziale) e lastrico solare: nonostante i due subalterni siano attualmente censiti separatamente lo stato di fatto in cui si trovano, l'esistenza delle scale di collegamento tra l'appartamento e il lastrico solare, rendono più conveniente una vendita in unico lotto dal momento che sono

attualmente fisicamente collegati e ripristinarne la separazione richiederebbe l'ausilio di opere edili consistenti.

Il secondo lotto è costituito dal subalterno 17, box auto, che costituisce di fatto un immobile a sé stante con accesso indipendente dagli spazi condominiali.

## 2.8 OTTAVO QUESITO

### Valutare Complessivamente I Beni.

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; depositi e cantine non abitabili computati nella misura del 20%, giardini nella misura del 18%.



LOTTO 1: Come detto il lotto 1 è composto dall' appartamento individuato dal subalterno 9, di fatto diviso in due unità abitative con annessa cantina pertinenziale, e dal lastrico di copertura, individuato dal subalterno 104, che è fisicamente accorpato all'appartamento con n. 2 scale.

Nella valutazione del bene la sottoscritta terrà conto anche della veranda contenente i due locali w.c.

Nonostante questi siano abusivi e non sanabili, nonostante il diniego alla istanza di condono e l'ordinanza di demolizione, attualmente la demolizione della veranda e l'eliminazione dei due w.c. comporterebbe la necessità di opere edili importanti per il ripristino dello stato pregresso. Tale volume verrà, pertanto, valutato, per il suo VALORE D'USO (si sottolinea che, osservando il prospetto sul quale tale veranda insiste, anche negli altri appartamenti che insistono sulla medesima facciata, è stata realizzata una veranda con caratteristiche simili).

Il VALORE D'USO sarà, pertanto, calcolato al 40% del valore che la stessa avrebbe se fosse legittima.

Il valore di mercato è dato dalla Superficie commerciale moltiplicato la quotazione al metro quadro.

**Tabella Dati dimensionali LOTTO 1**

altezza interna		m	3,00
a. SUB 9 APPARTAMENTO PICCOLO		mq	43,41
b. SUB 9 APPARTAMENTO GRANDE		mq	99,63
c. INGRESSO COMUNE		mq	2,00
d. VERANDA	0,40 X 14,50	mq.	5,80
e. BALCONE A LIVELLO	0,25 X 27,95	mq.	6,99
f. CANTINA	0,20 X 2,23	mq.	0,45
g. LASTRICO SOLARE SUB 104	0,10 X 152,00	mq.	15,20
<b>superficie commerciale</b>		<b>mq</b>	<b>173,48</b>

**Tabella Dati dimensionali LOTTO 2**

altezza interna	m	3,00
a. SUB 17 BOX AUTO	mq	31,00
<b>superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>31,00</b>

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli per l'area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del territorio per gli immobili a destinazione residenziale I semestre anno 2023 – abitazioni signorili (cfr. allegato 12);
- rilevare le quotazioni parametriche del Borsino Immobiliare.

E' risultato:

INDAGINI DI MERCATO	min. 4.000,00 €	max 7.500,00
BORSINO IMMOBILIARE	min. 4.385,00 €	max 7.302,00
O.M.I. APPARTAMENTO	min. 4.600,00 €	max 7.000,00
O.M.I. BOX AUTO	min. 2.600,00 €	max 4.000,00

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito e gli intervalli individuati nelle pubblicazioni ufficiali di settore assimilano gli immobili diversi per caratteristiche e pregi; nella fattispecie, in riferimento alle caratteristiche intrinseche e di posizione del cespite pignorato, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 6.000,00 per l'appartamento e di € 3.000,00 per il box auto (in considerazione che non ci troviamo in un tratto ove il parcheggio su suolo pubblico è molto difficoltoso)

VALORE LOTTO 1

€ 6.000,00 x 173.48 mq = € 1.040.880,00

Al valore del cespite così ottenuto la sottoscritta ha applicato un coefficiente di deprezzamento commisurato alle opere di finitura interne ancora da perfezionare in alcune parti stimato al 2%, un coefficiente di deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi occulti pari al 10% e ha poi detratto i costi stimati per sanatorie e demolizioni eventuali

Si ottiene:

€ 1.040.880,00 x 0.98 x 0.90 = € 918.056,16

€ 918.056,16 - 28.500,00 = € 889.556,15

VALORE LOTTO 2

€ 3.000,00 x 31 mq = € 93.000,00

Al valore del cespite così ottenuto la sottoscritta ha applicato un coefficiente di deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi occulti pari al 10%.

Si ottiene:

€ 93.000,00 x 0.90 = 83.700,00

**Deriva un valore a base d'asta di € 890.000,00, in cifra tonda, PER IL LOTTO 1 COMPOSTO DA APPARTAMENTO E TERRAZZO DI COPERTURA e di € 84.000,00 per il LOTTO 2 composto dal BOX AUTO.**

**LOTTO 1: SUB 9+SUB 104 = € 890.000,00 in cifra tonda**

**LOTTO 2: SUB 17 = € 84.000,00 in cifra tonda**

Napoli, 21.02.2024

Il CTU

arch. Donatella Parlato

*Donatella Parlato*

3 ALLEGATI

- 1 Atto di pignoramento immobiliare
- 2 Certificazione notarile
- 3 Documentazione catastale
- 4 Titoli di proprietà
- 5 Visure ipotecarie
- 6 Certificati di residenza ed estratti di matrimonio
- 7 Verbale di accesso
- 8 Rilievo metrico
- 9 Rilievo fotografico
- 10 Comune di Napoli
- 11 Usi civici
- 12 Quotazioni parametriche
- 13 Amministrazione condominiale
- 14 Soprintendenza

