



TRIBUNALE DI NAPOLI  
QUINTA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. dott.ssa Elisa Asprone



Procedura esecutiva immobiliare N. 89/2023 R.G.E.



Promossa da:



esperto stimatore:  
architetto Francesca Palomby  
custode giudiziario:  
avvocato Stefania Scotto di Ciccariello



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132**







Per l'immobile in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. POR, foglio 1, p.lla 147, sub 9 (*in allegati 11,12, copie degli atti fornite dall'esecutato*):

- Atto per Notaio Concetta Valentino del 01/10/2009, repertorio 15527, trascritto il 20/10/2009 ai nn. xxxxxxxxxxxxxx, sottoposto a condizione sospensiva, più Atto per medesimo Notaio di avveramento del mancato esercizio di prelazione da parte del MIBACT, repertorio 16193 del 13/01/2010 annotato il 19/02/2010 ai nn. 4682/634.
- Il titolo esecutivo, da cui scaturisce l'atto di pignoramento su cui si fonda la presente procedura, è il contratto di mutuo fondiario con atto per Notaio Concetta Valentino del 18/09/2009, repertorio 15436, garantito da ipoteca iscritta presso i RR.II. di Napoli il 22/09/2009 ai nn. XXXXXXXXX, gravante solo sull'immobile identificato in catasto fabbricati di Napoli, Sez. POR, foglio 1, p.lla 147, sub 35 (ex sub 10) (*in allegato 8, pagg. 4-7, copia dell'iscrizione reperita*).
- Alla data del pignoramento e della relativa trascrizione (7/03/2023), come specificato ai punti precedenti, era già avvenuta la fusione catastale del sub 35 (*oggetto di garanzia ipotecaria*) con il sub 9, con soppressione di quei subalterni e costituzione del sub 39.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che:

- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- I dati catastali, contenuti nella trascrizione del pignoramento, corrispondono ai dati catastali attuali del bene staggito (*sezione, foglio, particella, subalterno*), e ne consentono l'univoca identificazione.
- I dati catastali dei due immobili sub 9 e sub 35 (*oggetto di garanzia ipotecaria*), da cui è derivato il bene pignorato (sub 39), corrispondono ai dati catastali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) indicati nei rispettivi titoli di acquisto in favore del debitore ed identificavano univocamente le due unità immobiliari pregresse.
- Per la corretta identificazione del bene, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio cartaceo del catasto, la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella identificativa dell'edificio, è riconoscibile per geometria ed ubicazione pur se contrassegnata da un numero

diverso (non essendovi per il comune di Napoli l'allineamento costante di fogli e particelle tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati).

Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni.

Il bene pignorato costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un Lotto unico di seguito descritto.

Lotto unico

Appartamento sito nel comune di Napoli, quartiere Porto, al vico Melofioccolo, con ingresso al civico 11 bis, dalla prima porta sulla sinistra per chi entra nel supportico, disposto su due piani, terra ed ammezzato (primo piano catastale) collegati da una scala interna.

Riportato in Catasto Fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 39, categ. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. € 271,14.

Confina con: proprietà xxxxxxxxxxxx o aventi causa, a sud; vico Melofioccolo, ad est; androne e scala edificio al civico 12, a nord.

Descrizione materiale dei beni

Il compendio pignorato è ubicato in Napoli, nel quartiere Porto, al vico Melofioccolo n. 11 bis.

Esso fa parte di un palazzo storico, edificato nel Settecento e poi rimaneggiato in epoca ottocentesca, conosciuto come Palazzo Ammendola o Amendola, al quale si accede da via Sedile di Porto, attraverso il supportico ed il vicoletto denominati vico Melofioccolo.

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di due ampi corpi scala, con affacci ad archi tondi, sulle due strade che lo delimitano: via Sedile di Porto e via Santi Cosma e Damiano.

Lo stato conservativo dell'intero edificio (totalmente vincolato come bene di dichiarato interesse culturale ai sensi della Legge 1089/39 e s.m.i.) è mediocre, con assenza di manutenzione delle parti comuni, con un degrado diffuso di intonaci, tinteggiatura e stucchi delle modanature architettoniche e delle cornici delle facciate e della scala aperta, oltre a consistenti manomissioni dell'assetto originario ed abusi ad opera dei singoli proprietari.

Il bene pignorato ha un ingresso autonomo dal civico 11 bis, attraverso una porta posta sulla sinistra del supportico di vico Melofioccolo.

Esso è adibito impropriamente ad abitazione e si caratterizza come il tipico basso napoletano, con un piccolo spazio esterno antistante ricavato sulla pubblica via, leggermente rialzato rispetto alla quota stradale e delimitato da una ringhiera con cancelletto.

Confina con: proprietà XXXXXXXXXX aventi causa, a sud; vico Melofioccolo, ad est; androne e scala dell'edificio al civico 12, a nord.

L'alloggio si sviluppa su due piani, terra ed ammezzato, collegati internamente da una stretta e ripida scala. Il pianoterra è composto da: un ambiente centrale adibito a cucina-tinello, che disimpegna l'intero alloggio, di altezza netta di circa 3.00 m; sulla destra, un ripostiglio di altezza variabile, posto al disotto della scala comune dell'edificio principale (al civico 12); sulla sinistra, due camerette con un piccolo disimpegno centrale, poste ad una quota più alta di circa 30 cm, di altezza netta di circa 2.50 m. Il piano ammezzato, al quale si accede da una scala posta sul fondo della cucina-tinello, è composto da: un corridoio-disimpegno, una camera, un locale bagno, di altezza netta di circa 2.90 m.

Lo stato manutentivo è sufficiente, con mediocri caratteristiche di luminosità e ventilazione, dovute alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, dotato di tre aperture – poco utilizzabili- con affaccio sul supportico: al pianoterra, una finestra e la porta di ingresso, con un finestrino laterale; al piano ammezzato, una finestra posta a circa 10 cm dal pavimento. In aggiunta a ciò, la seconda cameretta al pianoterra è priva di aperture ed il bagno al piano ammezzato ha un finestrino con affaccio all'interno della scala comune dell'edificio principale.

Le finiture sono ordinarie con: infissi in alluminio con persiane in ferro; porte interne in legno; pareti e soffitti rifiniti con pittura lavabile; pavimentazione in piastrelle di gres con rivestimenti di ceramica nel bagno e nella cucina-tinello. L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

*(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).*

La superficie utile del piano terra è di circa 37 mq; la superficie utile del piano ammezzato è di circa 25 mq. La superficie commerciale vendibile è di circa 63 mq. (computata come somma della superficie utile, incrementata delle pareti divisorie).

Quesito n° 3. Identificazione e storia catastale dei beni pignorati.

L'immobile pignorato è riportato in catasto, in ditta all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, piani terra e primo, in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 39, categ. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. € 271,14.

Del bene sono state reperite la visura attuale e storica, la planimetria attuale, lo stralcio di mappa catastale (in allegato 4).

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato di fatto accertato a meno di tolleranze minime.

I dati catastali e la scheda catastale attuale consentono l'univoca identificazione del bene pignorato, nello stato di fatto accertato in sede di operazioni peritali.

Gli attuali identificativi derivano dalla denuncia di variazione, presentata dall'esecutato con pratica n. 5690.1/2014 del 30/01/2014, per "fusione e cambio di destinazione d'uso (da negozio ad abitazione)", con costituzione dell'attuale subalterno e soppressione di due distinte unità immobiliari, di seguito indicate:

1. Unità immobiliare ad uso negozio, piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 9, categ. C/1, classe 8, consistenza 15 mq, R.C. € 531,43, in ditta all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in allegato 5).

A questi identificativi era abbinata una planimetria catastale dell'immobile presentata con denuncia di variazione del 5/02/2007, pratica n. 6215.1/2007, per "diversa distribuzione degli spazi interni", reperita agli atti del catasto (in allegato 5, pag. 4).

2. Unità immobiliare ad uso negozio, piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 35, categ. C/1, classe 8, consistenza 45 mq, R.C. € 1.594,30, in ditta all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( *in allegato 6*).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 35 derivava a sua volta dalla denuncia di variazione presentata con pratica n. 6228.1/2007 del 5/02/2007, per "errata rappresentazione grafica e ampliamento", con soppressione del subalterno 10 originario e costituzione del subalterno 35. Agli atti del catasto è stata reperita la planimetria abbinata al sub 35 (*in allegato 6, pag. 4*).

Per ciò che riguarda il sub 10 originario, esso era identificato come:

Unità immobiliare ad uso negozio, piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 10, categ. C/1, classe 4, consistenza 17 mq, R.C. € 328,36.

Agli atti del Catasto non è stata rinvenuta alcuna planimetria catastale abbinata al sub 10, oltre ad uno schizzo del 1939, rappresentativo di entrambi i subalterni, individuati come parte A (il sub 9) e parte B (il sub 10), con la dicitura "non accettabile" (*in allegato 7, pag. 3*).

Per completezza si rappresenta che, dal raffronto tra le varie planimetrie catastali rinvenute, dalla rappresentazione (del 1939) della consistenza originaria delle due unità immobiliari fino alla loro fusione con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione (del 2014), non è stato possibile ricostruire completamente tutti passaggi della storia catastale e delle modifiche intervenute fino all'attuale consistenza.

Detto ciò, di seguito si riassume e si specifica che:

- I due subalterni 9 e 10, nel grafico di accatastamento del 1939, sono rappresentati come due vani terranei adiacenti, non comunicanti e dotati di ingressi autonomi dal supportico di vico Melofioccolo; inoltre al sub 10 è annesso un piccolo vano laterale di altezza circa 1.60 m;
- Il sub 9, nel grafico del 5/02/2007, è rappresentato ancora come vano terraneo all'interno del quale è stato ricavato un minuscolo servizio igienico, senza modifica della consistenza e sagoma generale rappresentate nel 1939;

- Il sub 35, derivato dalla denuncia di variazione del sub 10, nel grafico del 5/02/2007, è rappresentato come immobile composto da due livelli: al piano terra, un locale terraneo con una piccola appendice laterale di altezza circa 1.80 m (assimilabile quindi alla rappresentazione del sub 10 nella planimetria del 1939); al piano ammezzato, un locale in cui sono stati ricavati un corridoio ed un bagno, il tutto soprastante parte del terraneo ex sub 10 (nella porzione di doppia altezza alle spalle della scala dell'edificio), più un secondo locale posto al disopra del terraneo sub 9.
- Il sub 39 staggito, derivato il 30/01/2014 dalla fusione dei sub 9 e sub 35, presenta alcune difformità rispetto ai grafici del 2007 dei due distinti subalterni, consistenti: al pianoterra, nell'apertura di un vano di comunicazione tra i due locali e, nel terraneo ex sub 9, la trasformazione del vano di ingresso in finestra più la suddivisione in due camerette.

#### Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico

##### Lotto unico

Piena ed intera proprietà di alloggio sito in Napoli, quartiere Porto, al vico Melofioccolo n. 11 bis, piano terra più ammezzato, con ingresso indipendente dal civico 11 bis attraverso una porta posta sulla sinistra del supportico di vico Melofioccolo.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 39, categ. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. € 271,14. Derivato dalla fusione dei subalterni 9 e 35 (ex sub 10), dichiarata in Catasto dall'esecutato con denuncia di variazione del 30/01/2014.

Confina con: proprietà XXXXXX, a sud; vico Melofioccolo, ad est; androne e scala dell'edificio al civico 12, a nord.

Adibito impropriamente ad abitazione (tipico basso napoletano), con un piccolo spazio esterno ricavato sulla pubblica via, leggermente rialzato rispetto alla quota stradale e delimitato da una ringhiera con cancelletto. Composto: al piano terra da cucinatinello, due camerette, un piccolo ripostiglio, scala di collegamento con il piano superiore; al piano ammezzato da un corridoio, camera, bagno.

Il tutto per una superficie utile di circa 37 mq al piano terra e di circa 25 mq al piano ammezzato, per una superficie commerciale vendibile di circa 63 mq.

Lo stato di fatto accertato del bene è conforme al grafico catastale attuale del sub 39.

L'immobile nella sua consistenza originaria, costituita da due locali terranei non comunicanti e con ingressi autonomi dal supportico di vico Melofioccolo, è stato costruito prima del 1935, in assenza di regime urbanistico, e non sono stati rintracciati eventuali titoli edilizi per tutte le modifiche intervenute successivamente all'impianto originario (*desumibile dal grafico catastale del 1939 dei sub 9 e sub 10*), consistenti: nella realizzazione in epoca non accertabile del piano ammezzato, nella fusione di due distinte unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, nella modifica degli spazi interni, nella manomissione delle aperture sul prospetto dell'edificio, oltre all'occupazione di suolo pubblico con realizzazione di una pedana con recinzione perimetrale. Queste modifiche costituiscono abusi edilizi non sanabili per i quali va prevista la riduzione in pristino o, se consentito dal SUE del comune di Napoli, la "c.d. fiscalizzazione dell'abuso" ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., con irrogazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione. Il pagamento della sanzione non sana gli abusi e non rende l'immobile legittimo ma consente di evitare il ripristino dello stato pregresso.

Il bene è ubicato nel supportico di Palazzo Ammendola, al vico Melofioccolo n. 12, gravato da vincolo storico-artistico di cui alla Legge Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e s.m.i., con decreto di vincolo del 21/05/1993, trascritto al n. 11833 dell'8/10/1996, esteso al fabbricato ed alle singole unità immobiliari. Esso ricade in zona A, a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 58 del PRG vigente. Pertanto qualsivoglia intervento è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza ABAP della città di Napoli.

I due immobili, dai quali l'attuale unità immobiliare è derivata per fusione, sono pervenuti all'esecutato, all'epoca di stato libero, in virtù dei seguenti atti di acquisto stipulati dal Notaio Concetta Valentino: per il sub 35, atto del 25/06/2009, repertorio 15058, trascritto il 10/07/2009 ai nn. 29528/21605, più atto di avveramento del mancato esercizio di prelazione da parte del MIBACT, repertorio 15435 del 18/09/2009, annotato il 24/09/2009 ai nn. 36565/3868; per il sub 9, atto del 01/10/2009, repertorio 15527, trascritto il 20/10/2009 ai nn. 39245/28020, sottoposto a condizione sospensiva, più atto di avveramento del mancato esercizio di prelazione da parte del MIBACT, repertorio 16193 del 13/01/2010 annotato il 19/02/2010 ai nn. 4682/634.

Prezzo base di vendita: € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00), in cifra tonda.



accesso dal civico 11 di via Melofioccolo, della superficie catastale di mq 15, confinante con civico 11bis della stessa via, con detta via e proprietà aliena.”

Ai danti causa, i beni erano pervenuti in virtù di:

- Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), apertasi il 26/01/1975, (den. 2791, vol. 2260 del 17/12/1976), devoluta in virtù di testamento olografo dell'11/12/1974 pubblicato con atto per Notaio Angelo Spena del 24/07/1975, trascritto il 12/08/1975 ai nn. xxxxxxxxxxxx, in favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto e dei nipoti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà dell'originaria consistenza dei beni in questione (sub 9 e sub 10), nella misura di 1/2 ciascuno, oltre altri beni non oggetto della presente relazione (*in allegato 8, pagg. 12-21, copia delle trascrizioni reperite*).
- Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi il 14/02/1989 (den. 4850, vol. 3213 del 25/09/1989), devoluta per legge in favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà dei beni di cui sopra nella misura di 1/2, trascritta il 10/12/1991 ai nn xxxxxxxxxxxxxxx.
- Atto per Notaio Vincenzo Pulcini dell'11/03/2004, repertorio 18567, trascritto il 18/03/2004 ai nn. 7312/4650, di donazione da parte di xxxxxxxxxxxx al xxxxxxxxxxxx dei beni di cui sopra (sub 9 e sub 10) nella misura di 1/2 (*in allegato 13, copia fornita dall'esecutato*).
- Atto per Notaio Concetta Valentino del 03/06/2009, repertorio 14908, trascritto l'11/06/2009 ai nn. 25686/18934 di risoluzione per mutuo consenso dell'atto di donazione di cui sopra (*in allegato 8, pagg. 10-11, copia della trascrizione reperita*).

Per la più antica provenienza, a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, i beni nella loro originaria consistenza erano pervenuti in virtù di:

- Atto per Notaio Annibale Curzio del 7/04/1919, trascritto il 26/04/1919 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con il quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistava i beni da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi il 16/10/1938 (den. 1102, vol. 968), trascritta il 4/05/1939 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, devoluta per legge in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, della quota di proprietà spettante al *de cuius* sui predetti beni.
- Atto di divisione per Notaio Andrea Robiony del 3/09/1942, trascritto l'11/09/1942 ai nn. xxxxxxxxxxxx, con attribuzione xxxxxxxxxxxx della piena ed intera proprietà dei beni di cui sopra.

*Quesito n° 6. Verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati*

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

L'immobile in esame ricade in Zona A-Insediamenti di interesse storico" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare esso rientra nella Sottozona "Unità edilizie preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco", regolamentata dall'articolo 69 e seguenti delle norme di attuazione per il centro storico.

Non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolare disciplina d'ambito e/o specificazioni previste nella zona di riferimento.

Ricade in zona sottoposta al vincolo archeologico, di cui all'art. 58 della Variante Generale del PRG vigente, con obbligo di acquisire per qualsivoglia intervento il parere preventivo della Soprintendenza ABAP della città di Napoli, trattandosi di immobile allocato ad un piano terra-ammezzato.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo per la conservazione e valorizzazione degli edifici esistenti e degli assetti architettonici originari, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

Dalle risultanze delle verifiche eseguite presso i RR.II., l'Archivio Notarile di Napoli e l'Archivio del Catasto, è risultato che:

Il bene pignorato fa parte di un palazzetto a blocco edificato in epoca settecentesca, come dimora unifamiliare, con rimaneggiamenti nel tardo Ottocento, e parcellizzazione della proprietà.

Trattandosi di un palazzetto unifamiliare, per analogia con altri edifici storici più conosciuti, si può presumere che i locali terranei, con affaccio sulla strada principale, fossero botteghe commerciali o artigiane con locali di deposito e/o stalle all'interno del vicolo e del cortiletto postico.

L'edificio fu costruito in assenza di regime urbanistico, prima dell'emanazione delle leggi e regolamenti che, a partire dal 1935, istituirono l'obbligo di autorizzazione e/o licenza edilizia nella città di Napoli. Perciò nell'impianto originario, il fabbricato e le singole unità immobiliari sono da ritenersi legittimi.

Nel dicembre del 1939, l'intero edificio fu dichiarato in Catasto, con denuncia delle diverse unità immobiliari a cura dei rispettivi proprietari.

Per ciò che riguarda la scheda catastale del 1939 dei beni in questione, presso l'archivio cartaceo del Catasto è stato reperito il grafico di primo impianto. Esso è uno schizzo, qualificato dall'ente "non accettabile" (*secondo la dicitura riportata sul disegno*).

Pertanto quella scheda catastale, seppur sommariamente indicativa dello stato e della consistenza dei beni, non è utilizzabile per attestarne lo stato legittimo a quella data.

Ciò detto, in ordine all'ampliamento dei due locali terranei con realizzazione di un piano ammezzato (*non esistente nel grafico di primo impianto del 1939*), si espone che:

- Esso è avvenuto in epoca non accertabile ed è stato dichiarato in Catasto solo nel 2007, all'atto della costituzione del sub 35 per ampliamento del sub 10.
- Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, per questo aumento di superficie non è stato possibile rintracciare eventuali pratiche edilizie presentate nel medio-lungo periodo e/o titoli edificatori abilitanti poiché l'archivio generale del comune di Napoli è chiuso ed impraticabile e gli atti cartacei in esso conservati non sono consultabili.
- Per queste opere non risultano agli atti dell'ufficio condono del comune di Napoli richieste di titolo autorizzativo e/o titoli edilizi rilasciati in sanatoria.
- Nei titoli ultraventennali in favore dei danti causa visionati (*dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxx, atto di divisione, ecc.*), nella descrizione dei beni non è mai fatta menzione del piano ammezzato (primo catastale) soprastante i due vani terranei, sub 9 e sub 10. Perfino nell'atto del 2009 in favore dell'esecutato, di compravendita del subalterno 35 (ex sub 10), non vi è alcuna descrizione di questo impalcato già dichiarato in Catasto nel 2007 che, **ove mai legittimo**, senza alcun dubbio avrebbe dovuto essere indicato o citato nell'atto.
- Pertanto tutto lascia presumere che questo piano sia completamente abusivo.
- Per completezza, si precisa che nell'edificio vi sono altre unità immobiliari (con ingresso da via Sedile di Porto e da vico Melofioccolo) costituite da due livelli, terra ed ammezzato, per cui -nel caso dell'immobile in questione- questo aumento di superficie è verosimilmente assimilabile ad una superfetazione storica, ormai consolidata nel tempo.



Ciò detto, l'unica documentazione tecnica utilizzabile per le ulteriori verifiche di conformità è quella catastale del 2007 (la rappresentazione grafica dei due distinti subalterni 9 e 35) oltre alla planimetria catastale del 2014 del subalterno 39.

Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato e le dette schede catastali, risulta che:

- Lo stato dei luoghi accertato è conforme al grafico catastale del subalterno 39 pignorato, a meno di tolleranze minime.
- Il sub 39 deriva dalla fusione dei sub 9 e sub 35, con cambio di destinazione d'uso da locali ad uso negozio ad abitazione e con la realizzazione dei seguenti interventi: apertura di un vano di comunicazione tra i due locali; nell'ex sub 9, trasformazione del vano di ingresso in finestra e costruzione di due tramezzature per suddividere l'ambiente in due camerette con disimpegno centrale.

Agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Napoli, non sono state reperite pratiche edilizie presentate e/o titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria, per questi ulteriori interventi (*fusione di due distinte unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, modifica degli spazi interni, manomissione delle aperture sul prospetto dell'edificio, oltre all'occupazione di suolo pubblico con realizzazione di una pedana con recinzione perimetrale*), da ritenersi quindi abusivi.

Tutte le opere abusive descritte non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché non vi è alcuna certezza sull'epoca di realizzazione di ciascuna di esse e le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2009) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le stesse non sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, in quanto eseguite su un immobile vincolato in zona A e difformi dalla disciplina urbanistica nazionale e territoriale, vigente e previgente.

Si tenga presente inoltre che condizione inderogabile per la richiesta ed ottenimento della sanatoria per le vie ordinarie ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è la certezza della legittimità urbanistica dell'immobile nello stato pregresso agli abusi oggetto di richiesta di sanatoria.



Nel caso di specie, per tutto quanto esposto in precedenza sulla particolarissima storia urbanistica dei beni, questa circostanza non può essere provata concretamente dai richiedenti.

Infine l'attuale utilizzazione dell'immobile (uso abitativo) non è compatibile con le destinazioni d'uso consentite ai piani terra, dalla strumentazione urbanistico-edilizia vigente nel centro storico e quindi andrebbe previsto il cambio di destinazione d'uso da abitazione in una delle categorie ammissibili, previa richiesta all'ufficio competente.

Tutto ciò premesso, ai fini della legittimazione urbanistica del compendio pignorato, in linea puramente teorica, dovrebbe essere prevista la rimozione di tutte le opere abusive descritte, con il ripristino delle antiche consistenze.

Ciononostante, con riferimento al piano ammezzato, si tratta di una superfetazione storica che ormai costituisce un *unicum* strutturale con il resto dell'immobile e con la maglia strutturale dell'edificio e della scala comune. Perciò non si ritiene facilmente praticabile il ripristino dello *statu quo ante* con la demolizione delle porzioni abusive, senza pregiudizio per la stabilità di quelle legittime.

Quindi, in via prudenziale, dall'aggiudicatario potrebbe essere richiesta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria (c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio), prevista dal DPR 6 giugno 2001, n.380, art. 34, previo parere della Soprintendenza ABAP della città di Napoli, totalmente vincolante nel caso di specie (*immobile in zona A, allocato in un edificio di interesse storico-artistico con vincolo totale dal 1993, trascritto nel 1996*). L'importo della sanzione non è quantificabile a priori poiché viene stabilito dal funzionario competente all'atto dell'istruzione della pratica.

Occorre precisare che la "c.d. fiscalizzazione dell'abuso" non è un provvedimento di sanatoria degli abusi edilizi né rende legittimo l'immobile.

Essa si pone soltanto come alternativa alla demolizione delle opere abusive laddove la stessa non sia praticabile per le possibili conseguenze negative sulla stabilità strutturale ed integrità fisica delle parti legittime del bene e delle porzioni ad esso collegate.

In caso di diniego da parte della P.A., secondo il disposto del DPR 6 giugno 2001, n. 380, art. 34, dovrebbe comunque essere prevista la riduzione in pristino, con gli interventi di rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario.

I costi occorrenti per l'eliminazione di tutte le opere abusive descritte e per il ripristino delle antiche consistenze, sono stimati in via prudenziale in circa € 10.000,00 (euro diecimila/00), importo comprensivo di tutte le spese vive per gli interventi di rimozione e riconfigurazione degli spazi originari, più costi amministrativi, oblazioni, aggiornamento catastale, onorari professionali dei tecnici incaricati, ecc.

#### Certificato di abitabilità/agibilità

Per i beni pignorati, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità agli atti del SUE-Edilizia Privata del Comune di Napoli.

#### Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione immobiliare autonomamente utilizzabile di edificio urbano, censito presso il Catasto fabbricati.

#### Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Da quanto dichiarato dal coniuge dell'esecutato, all'atto dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (come risulta dal verbale in allegato 1), il compendio pignorato sarebbe occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione registrato il 4 gennaio 2023, con il pagamento di un canone/indennità di occupazione di circa € 180,00.

Successivamente all'accesso non è stata fornita alcuna copia del detto contratto né è stato possibile reperirne una presso l'Ufficio del Registro.

In ogni caso il valore dichiarato in sede di accesso non appare coerente con le caratteristiche del contesto urbano di riferimento e con quelle dell'immobile nello stato di fatto accertato.

A seguito delle indagini di mercato eseguite, dei report dei borsini immobiliari e delle mercuriali istituzionali reperiti, tenuto conto del contesto centralissimo e del valore di mercato dei canoni locatizi applicati nella microzona di riferimento, si ritiene che il valore congruo del canone locatizio per immobili simili al compendio pignorato sia compreso nella forbice di € 300,00-350,00 per mese.

#### Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da quanto accertato presso gli uffici competenti:

- Il bene pignorato non è gravato da diritti reali in favore di terzi, che possano pregiudicarne il libero godimento o la commerciabilità.
- Esso è ubicato nel supportico di Palazzo Ammendola, al vico Melofioccolo n. 12, gravato da vincolo storico-artistico di cui alla Legge Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e s.m.i., con decreto di vincolo del 21/05/1993, trascritto al n. 11833 dell'8/10/1996. Pertanto è gravato anch'esso da vincolo storico-artistico in quanto porzione immobiliare di bene architettonico di interesse culturale dichiarato (*in allegato 14, scheda vincolo reperita dalla piattaforma Vincoli in Rete*). Presso l'Ufficio Vincoli Beni Immobili del MIBACT-Soprintendenza ABAP dell'Area Metropolitana di Napoli, non è stato possibile rinvenire copia del decreto di vincolo.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli paesaggistici o di indivisibilità opponibili a terzi.
  - Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
  - Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
  - Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
  - Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
  - Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziali o domande giudiziali trascritte.
- Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento (del 7/03/2023) per cui si procede.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni dei RR.II. di Napoli 1 eseguite dalla scrivente, si confermano quelle indicate nella certificazione notarile (*In allegato 8, ispezioni ipotecarie aggiornate all'attualità*):

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria del 22/09/ ai nn. 36128/6226, per € 135.000,00 a garanzia di un mutuo di € 90.000,00, con atto del Notaio Concetta Valentino del 18/09/2009, repertorio 15436, a favore di xxxxxxxxxxxx contro l'esecutato, gravante

sulla piena ed intera proprietà solo dell'immobile in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. POR, foglio 1, p.lla 147, sub 35.

- 2) Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 7/03/2023 ai nn. 6788/5018, derivante da atto giudiziario del 30/01/2023, repertorio 1268, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, contro l'esecutato, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. POR, foglio 1, p.lla 147, sub 39 (derivato dai sub 35 e sub 9).

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

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

*Quesito n° 10. Verificare l'esistenza se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico.*

---

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui esso insiste non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel centro storico del comune di Napoli.

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

---

Da quanto dichiarato a verbale dal coniuge dell'esecutato, nell'edificio non vi è amministrazione condominiale con ripartizione millesimale delle spese.

Successivamente all'accesso, non è stato possibile ottenere ulteriori informazioni in loco, dagli altri proprietari e/o inquilini.

*Quesito n° 12. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.*

---

Il contesto di riferimento è centrale, nel quartiere Porto, ed è posto nelle immediate vicinanze di Piazza Bovio e del Palazzo della Borsa, alle propaggini del polo universitario di Mezzocannone e di Porta di Massa, in una zona ad alta densità edilizia, con molteplici complessi conventuali ed edifici storici, anche di grande pregio architettonico.

L'edificio di cui fa parte il compendio pignorato è posto su via Sedile di Porto, in un ambito di tipo popolare, risparmiato dagli sventramenti urbanistici del Risanamento e ricco di attrattive per i residenti e per i turisti.

L'intera zona è dotata di una rete capillare di servizi pubblici e privati, attività commerciali al dettaglio, servizi di ristorazione, strutture ricettive (*alberghi, bed&breakfast, RTA per turisti e fuori sede*), oltre alla presenza di diversi poli di attrazione culturale posti nelle vicinanze. Essa è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con le stazioni di Metronapoli e di ANM in prossimità dell'immobile, con collegamenti immediati con le zone limitrofe. Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

#### *Stima diretta per comparazione*

---

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V = 1.400,00/2.000,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.700,00 € per mq di superficie commerciale. Con un valore:  $V = \text{mq } 63 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 107.100,00$ .

#### Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfiti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locatizio lordo di immobili simili ai beni in esame possa essere:

$V = \text{€ } 350,00$  al mese con un reddito lordo annuo  $R_l = \text{€ } 4.200,00$ .

Il reddito lordo sarà decurtato del 30% di spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%. Con un valore:  $V = \text{€ } 98.000,00$  in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza:  $V = € 102.500,00$ , in cifra tonda.

Detto ciò e tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per la legittimazione urbanistica con riduzione in pristino, stimati in € 10.000,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile, detenuto da terzi con titolo non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 6% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è  $V: € 87.000,00$  (euro ottantasettemila/00), in cifra tonda.

*Quesito n° 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il bene pignorato è stato pignorato per l'intero e non rientra nel caso previsto dal quesito.

*Quesito n° 14. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*acquisito dalla scrivente, in allegato 15*), risulta che l'esecutato è coniugato dal 27/09/2012 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in regime patrimoniale di separazione dei beni.

*Conclusioni*

Sulla base di tutto quanto esposto e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni staggiti, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

**Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di alloggio sito in Napoli, quartiere Porto, al vico Melofioccolo n. 11 bis, piano terra più ammezzato, con ingresso indipendente dal civico 11 bis attraverso una porta posta sulla sinistra del supportico di vico Melofioccolo.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 39, categ. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. € 271,14. Derivato dalla fusione dei subalterni 9 e 35 (ex sub 10), dichiarata in Catasto dall'esecutato con denuncia di variazione del 30/01/2014.

Confina con: proprietà XXXXXXXXXXXXX, a sud; vico Melofioccolo, ad est; androne e scala dell'edificio al civico 12, a nord.

Adibito impropriamente ad abitazione (tipico basso napoletano) con un piccolo spazio esterno antistante, ricavato sulla pubblica via, leggermente rialzato rispetto alla quota stradale e delimitato da una ringhiera con cancelletto. Composto: al piano terra da una cucina-tinello, due camerette, un piccolo ripostiglio, la scala di collegamento con il piano superiore; al piano ammezzato da un corridoio, una camera, un bagno. Il tutto per una superficie utile di circa 37 mq al piano terra e di circa 25 mq al piano ammezzato, per una superficie commerciale vendibile di circa 63 mq.

Prezzo base di vendita: € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00), in cifra tonda.

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

Napoli, addì 30 novembre 2023

L'Esperto  
Architetto Francesca Palomby

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

ALLEGATO	1	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO	2	GRAFICO DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI
ALLEGATO	3	REPERTORIO FOTOGRAFICO
ALLEGATO	4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 39
ALLEGATO	5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 9 SOPPRESSO
ALLEGATO	6	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 35 SOPPRESSO
ALLEGATO	7	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 10 SOPPRESSO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ALLEGATO 8 ISPEZIONI IPOTECARIE  
ALLEGATO 9 ATTO NOTAIO VALENTINO SUB 35  
ALLEGATO 10 ATTO NOTAIO VALENTINO AVVERAMENTO SU SUB 35  
ALLEGATO 11 ATTO NOTAIO VALENTINO ACQUISTO SUB 9  
ALLEGATO 12 ATTO NOTAIO VALENTINO AVVERAMENTO SU SUB 9  
ALLEGATO 13 ATTO NOTAIO PULCINI 2004 DONAZIONE QUOTA SUB 9 E SUB  
10  
ALLEGATO 14 SCHEDA VINOCOLO STORICO ARTISTICO SU EDIFICIO  
ALLEGATO 15 ESTRATTO MATRIMONIO ESECUTATO  
ALLEGATO 17 GRAFICO STATO DEI LUOGHI VERSIONE PRIVACY

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®