

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA:

n° R.G.E. 591/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Valerio Colandrea

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DELL'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all'esperto	pag.	5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	5
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, accesso, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	7
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	11
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati	pag.	23
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	25
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	26
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	33
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	34
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	37
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	37
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	37
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	38
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota	pag.	44
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	44
3.0 Scheda sintetico-descrittive del lotto di vendita	pag.	45
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appendici

A. Verbale del sopralluogo effettuato in data 2 marzo 2023

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 591/2022 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva
3. Titolo di provenienza ultraventennale costituente, altresì, atto di acquisto a favore dei *debitori eseguiti*
4. Certificati attestanti il regime patrimoniale dei *debitori eseguiti* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato
5. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2
6. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2
7. Planimetria attuale
8. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visura censuaria storica, estratto di mappa e sovrapposizione manufatti d'interesse su mappa catastale)
9. Rilievi fotografici
10. Documentazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (pratica di condono)
11. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
12. Certificato di residenza dei *debitori eseguiti*
13. Risultato delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato
14. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
15. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Colandrea, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

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

Il cespite pignorato è stato visionato in data 2 marzo 2023.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Dott. Giovanni Esposito (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.), del sig. [REDACTED] (*debitore esecutato*) e della sig.ra [REDACTED] (qualificatasi come occupante), l'uno e l'altra ritualmente identificati in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

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

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

Negli allegati numerati da 1 a 15 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

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

~~~~~

<sup>1</sup> Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli.



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

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

In via preliminare si evidenzia che la procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 591/2022, promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) scaturisce da atto di pignoramento rep. n° 23266 del 1° dicembre 2022.

La consistenza immobiliare risultante dal suddetto atto di pignoramento è la seguente:

- Immobile di piena proprietà dei signori [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2) sito nel Comune di Napoli, alla Via Brunelleschi n° 14 e, precisamente, casetta unifamiliare a schiera distinta con il numero int. 2 e composta da vani 7,5 con annesse terrazze a livello, confinante con viale privato condominiale, con int. 1 e int. 3, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2, categoria A/2.

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

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 2 gennaio 2023 ai nn. 9/5.

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

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

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

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione Notarile a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED] datata 13 gennaio 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dot. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

I passaggi di proprietà indicati dal Notaio relatore nel ventennio anteriore al pignoramento sono esatti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Il titolo di provenienza ultraventennale, costituente – altresì – atto di acquisto a favore dei *debitori eseguiti* deve ritenersi l'atto di compravendita per Notaio ██████████ di ██████████ del 16 luglio 2002, rep. n° 82570, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/7/2002 ai nn. 21239/15494.

Il documento è stato acquisito presso il Notaio rogante ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

I luoghi descritti nell'atto corrispondono a quelli visionati.

Gli estremi catastali ivi indicati coincidono con gli odierni identificativi catastali del cespite.

~~~~~

Agli atti della procedura non risultano acquisiti i certificati comprovanti il regime patrimoniale dei *debitori eseguiti* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, la visura censuaria del cespite staggito e la relativa planimetria catastale.

I documenti in parola sono stati appositamente reperiti dall'*esperto* e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

~~~~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

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

I beni pignorati consistono in un'unità immobiliare a uso residenziale tipo villetta a schiera, articolata su due livelli con annessi terrazzi, sita nel Comune di Napoli ed avente accesso dal civico 14 di una traversa di Via Filippo Brunelleschi denominata come la strada da cui si dirama.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED].

Alla data del pignoramento (atto o trascrizione, è lo stesso) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva ai signori [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota di 1/2 ciascuno, in virtù del già citato atto di compravendita – costituente altresì titolo di provenienza ultraventennale – rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 16 luglio 2002, rep. n° 82570, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/7/2002 ai nn. 21239/15494.

In allegato 4 alla presente relazione sono riportati i certificati acquisiti dall'esperto presso i competenti uffici comunali comprovanti che:

- il debitore esegutato [REDACTED] ha contratto matrimonio nell'anno 2012, ovvero sia successivamente alla suddetta compravendita;
- il debitore esegutato [REDACTED] è tuttora di stato libero.

L'immobile pignorato confina: a nord con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 1, a est con strada di accesso denominata Via Brunelleschi, a sud con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 3, a ovest con area a verde censita come particella 868 del foglio 90 del Catasto Terreni.

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2, categoria A/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



I suddetti estremi catastali corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione del titolo esecutivo), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore dei debitori eseguiti (costituente altresì titolo di provenienza ultraventennale).

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

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

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (qui riportate negli allegati 5 e 6).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 1283 del foglio 90 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" a seguito di tipo mappale dell'11 giugno 2001 pratica 175432 (n. 18182.1/1997).

In allegato 7 alla presente relazione sono riportati la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e il posizionamento della costruzione d'interesse sulla mappa.

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato uno stralcio della sovrapposizione cartografica.



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 1: Raffronto mappa catastale – ortofoto (fonte STIMATRIX)

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

L'unità immobiliare pignorata è una classica villetta a schiera articolata su due livelli.

Al piano terra si trova la "zona giorno" ed al primo piano la "zona notte".

I due livelli comunicano tramite una scala interna.

La suddivisione "per piano" è di fatto impraticabile, poiché oltre a comportare un palese svilimento della soluzione immobiliare, richiederebbe la creazione di un corridoio dedicato al piano terra per raggiungere la scala di accesso al livello superiore.

Un eventuale partizione di entrambi i livelli significherebbe solo aumentare le porzioni destinate a rimanere "condivise".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ciò posto, allo stato non si ritiene comunque possibile procedere ad alcun frazionamento, poiché sull'immobile pende una domanda di condono inevasa.

E' noto che in questi casi non possono essere eseguiti interventi implicanti la trasformazione dei luoghi oggetto dell'istanza di sanatoria.

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

➤ **LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale tipo villetta a schiera, articolata su due livelli con annessi terrazzi a livello a piano terra, sita nel Comune di Napoli ed avente accesso dal civico 14 di una traversa di Via Filippo Brunelleschi denominata come la strada da cui si dirama.

Confinante: a nord con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 1, a est con strada di accesso denominata Via Brunelleschi, a sud con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 3, a ovest con area a verde censita come particella 868 del foglio 90 del Catasto Terreni.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2, categoria A/2.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita

I luoghi ricadono nel quartiere Pianura della città di Napoli.

All'immobile pignorato si accede tramite una traversa di Via Filippo Brunelleschi denominata come la strada da cui si dirama.

La toponomastica della zona è alquanto incerta, poiché il contesto territoriale è sommariamente urbanizzato ed indubbiamente periferico (ed invero famoso per lo sviluppo edificatorio abusivo).

Nell'insediamento servito da Via Brunelleschi e traverse non esistono negozi (neppure di prima necessità).

Nelle immediate vicinanze si trova Via Provinciale Montagna Spaccata, che è l'arteria principale della zona, servita da mezzi pubblici, che consente di raggiungere l'abitato storico di Pianura (ricco di attività commerciali e meglio attrezzato dal punto di vista urbanistico), altri quartieri della città e lo svincolo della tangenziale di Fuorigrotta.

L'edificio comprendente l'immobile pignorato è una costruzione a schiera composta da tre villette tipologicamente uguali, addossate l'una all'altra in corrispondenza dei lati lunghi, ciascuna provvista d'ingresso indipendente.

La villetta d'interesse è quella situata al centro della "stecca", avente accesso dal cancello fronte-strada identificato come civico 14, invero non meglio contrassegnato sui luoghi.

L'epoca di costruzione del complesso risale ai primi anni '90 del secolo scorso ed è frutto di opere iniziate abusivamente.

L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) collegati da scala interna.

Le strutture portanti sono in cemento armato; i solai (d'interpiano e di copertura) sono del tipo latero-cementizio; le tamponature perimetrali sono in blocchi di lapillo e sono tinteggiate; la copertura è piana con propaggini spioventi rivestite da tegole.

Al piano terra si trovano la cucina, un ampio soggiorno, un bagno ed un ripostiglio "cieco" in sottoscala.

Al primo piano si trovano tre camere da letto, un altro bagno ed un altro un ripostiglio "cieco".

La superficie abitabile assomma a circa 130 mq (65 mq x 2)

L'altezza utile oscilla intorno a 2,90 ml a piano terra ed è leggermente inferiore al primo piano (ma sia sotto che sopra gli ambienti sono controsoffittati),

L'unità immobiliare è corredata da due ampi terrazzi a livello del piano terra, simmetricamente dislocati davanti ai fronti liberi della costruzione, e da due balconi a primo piano, anch'essi simmetricamente dislocati.

Tutte le aree scoperte sono pavimentate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il terrazzo posteriore (lato ovest della villetta) è in parte coperto da una tettoia in policarbonato ed è attrezzato con una cucina in muratura ed una doccia.

Sullo stesso insiste un piccolo corpo di fabbrica addossato alla costruzione principale, adibito a ripostiglio.

Dal terrazzo in parola è possibile accedere ad un angusto sgabuzzino interrato.

Dal balcone posteriore a primo piano si diparte, invece, la scala metallica "a pantografo" che consente di raggiungere la copertura.

Il manufatto in ferro è pericolosamente malandato.

La superficie pertinenziale esterna assomma, nel complesso, a 77 mq circa.

L'area dello sgabuzzino interrato misura pressapoco 9 mq.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 6 alla presente relazione non rispecchia esattamente i luoghi, in ragione di lievi difformità della distribuzione interna al piano terra e della mancata rappresentazione di alcuni manufatti (piccolo corpo di fabbrica insistente sul terrazzo posteriore e sgabuzzino interrato).

La qualità del disegno è in linea generale mediocre e poco leggibile.

Nell'allegato 7 alla presente relazione, e "fuori scala nella figura 2 che segue, è riportato il grafico sviluppato all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

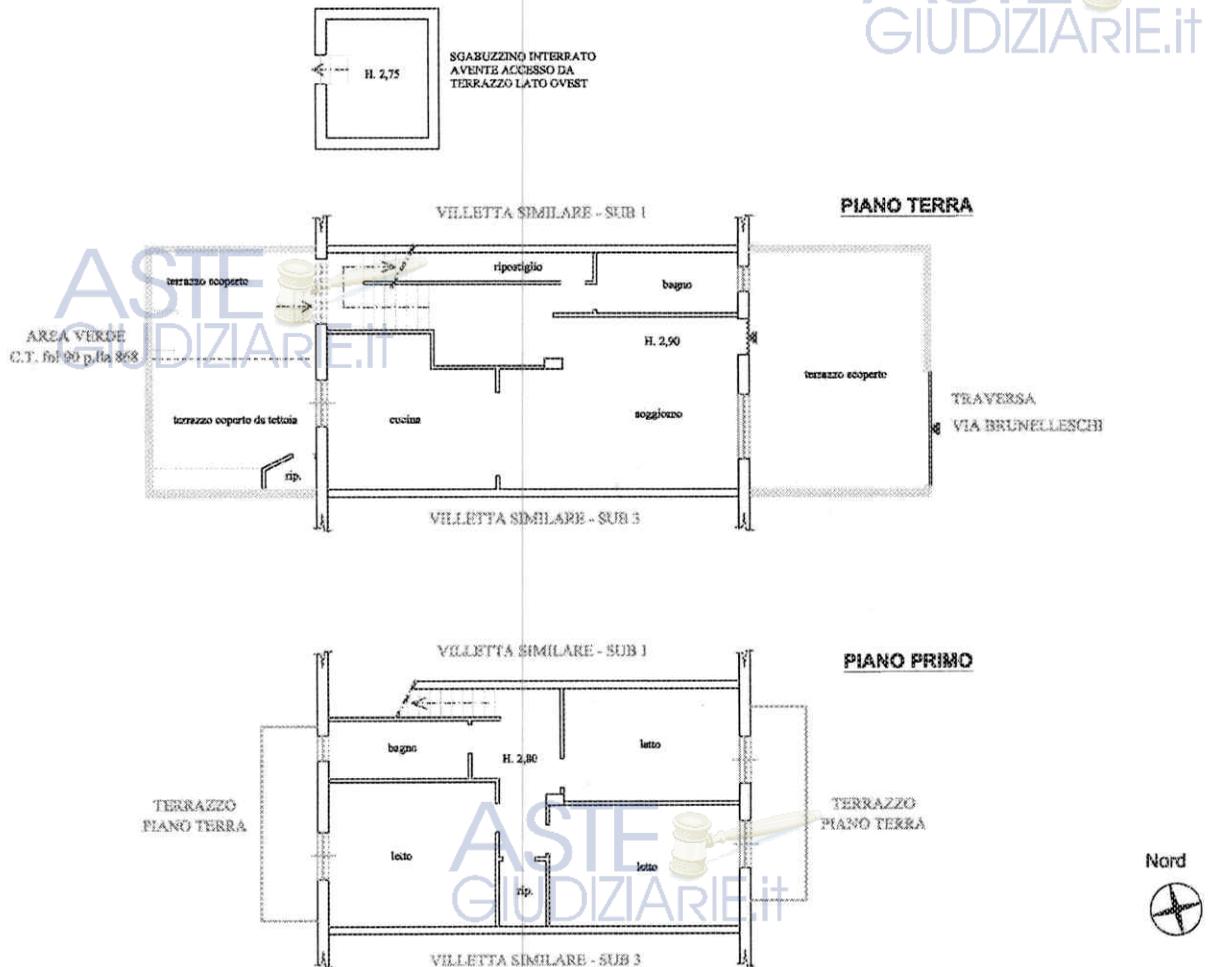


Figura 2: Planimetria attuale dell'immobile pignorato (fuori scala)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- Presenza di controsoffitti ovunque.
- Muri e soffitti tinteggiati (talora a toni accesi).
- Pavimenti in grès a piano terra e in parquet a primo piano (i gradini della scala interna sono rifiniti con lastre di pietra naturale).
- Pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in grès.
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri-camera, ma senza taglio termico (tutti i serramenti esterni sono corredati da persiane alla napoletana in ferro).
- Porte interne in legno tamburato di fattura industriale, del tipo "a battente" (fa eccezione quella del ripostiglio a primo piano che è "a scrigno").
- Porta d'ingresso rinforzata in ferro.
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti consistono generalmente in faretti integrati nella controsoffittatura).
- Impianto idrico-sanitario e del gas.
- Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas e con vecchi radiatori in tubolari in acciaio.
- Predisposizioni per impianto di aria condizionata del tipo canalizzato in controsoffitto.
- Camino in cucina.

Lo stato di conservazione è nel complesso più che accettabile.

In una delle camere a primo piano sono state riscontrate tracce infiltrazioni (provenienti con ogni probabilità da una colonna pluviale asservita alla villetta adiacente).

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

Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa del contesto territoriale, del tipo di fabbricato e della situazione dell'appartamento.

Per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell'allegato 9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 1: • Inquadramento territoriale.

- E' stata evidenziata la costruzione a schiera comprendente la villetta d'interesse, avente accesso da una traversa di Via Filippo Brunelleschi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 2: • Prospetto principale, varco di accesso (non meglio contrassegnato) e cortile pertinenziale.

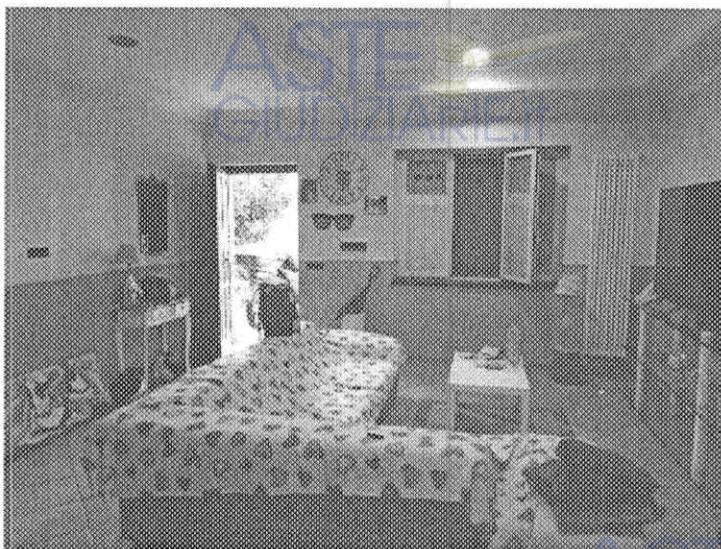


Foto n. 3: • Panoramica zona-soggiorno a piano terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 4: • Cucina abitabile.

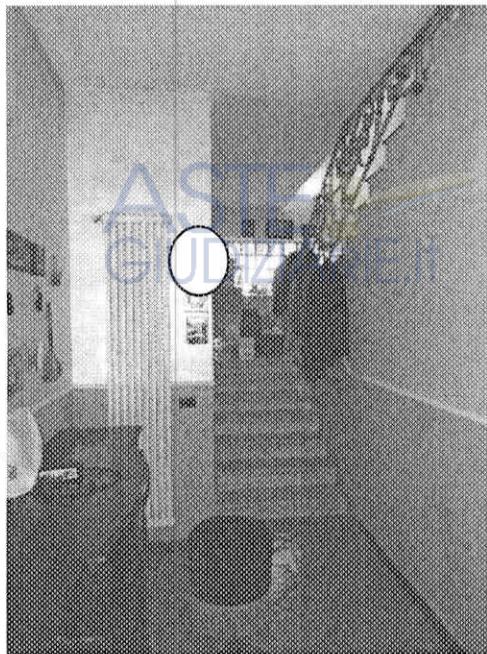


Foto n. 5: • Disimpegno della scala interna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

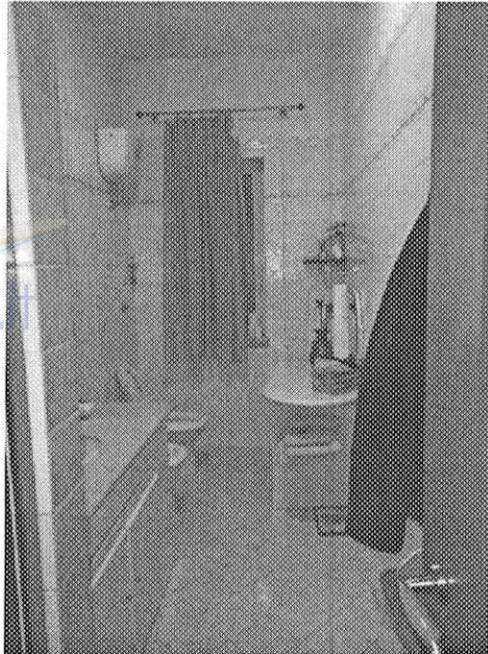


Foto n. 6: • Bagno a piano terra.

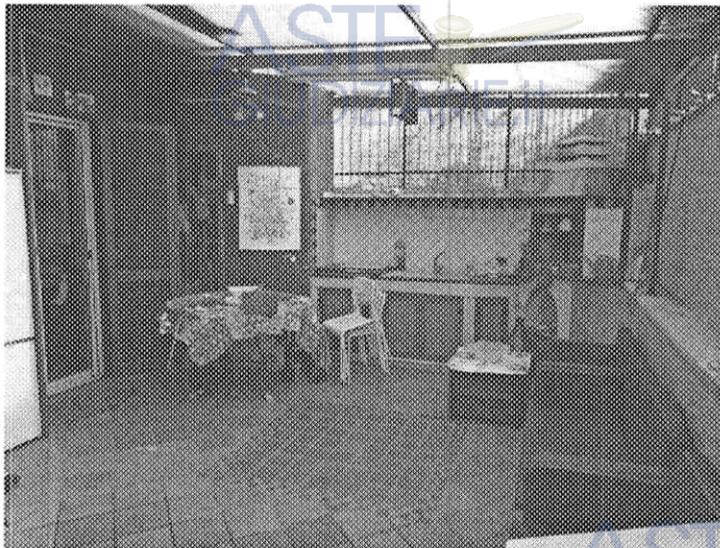


Foto n. 7: • Terrazzo avente accesso dalla cucina (di fronte si vedono il piccolo ripostiglio esterno e la zona attrezzata con cucina in muratura).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

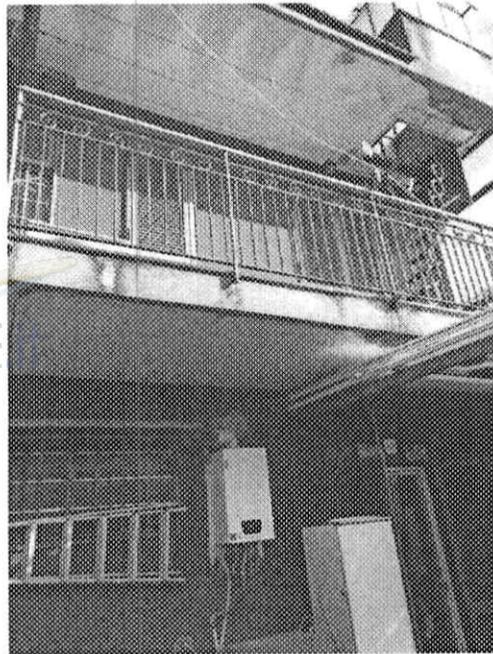


Foto n. 8: • Prospetto posteriore.

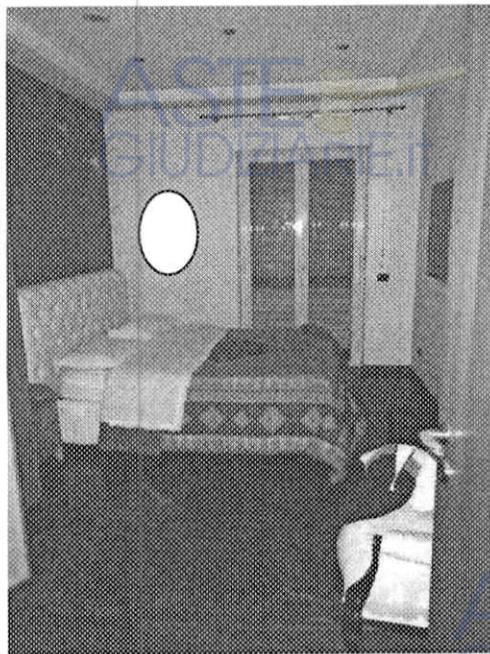


Foto n. 9: • Prima stanza a sinistra del disimpegno a primo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

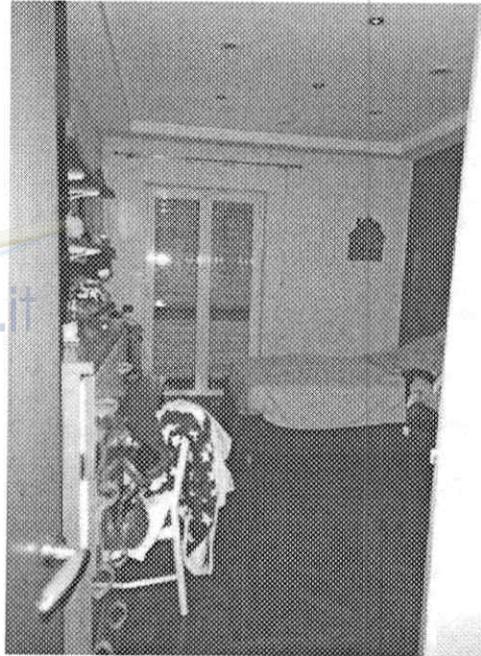
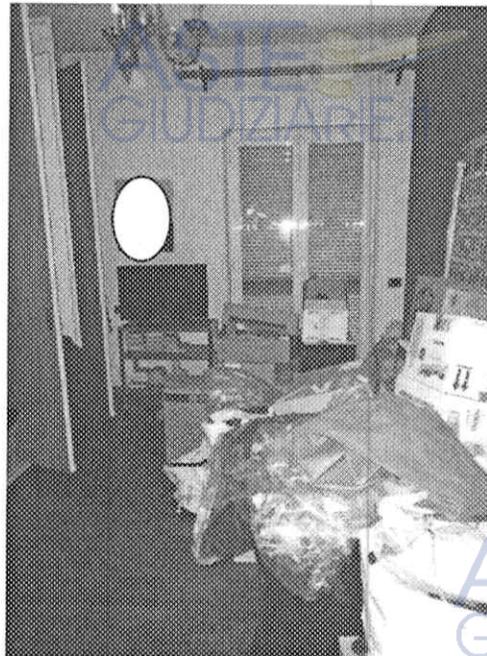


Foto n. 10: • Seconda stanza a sinistra del disimpegno a primo piano.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 11: • Stanza a destra del disimpegno a primo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

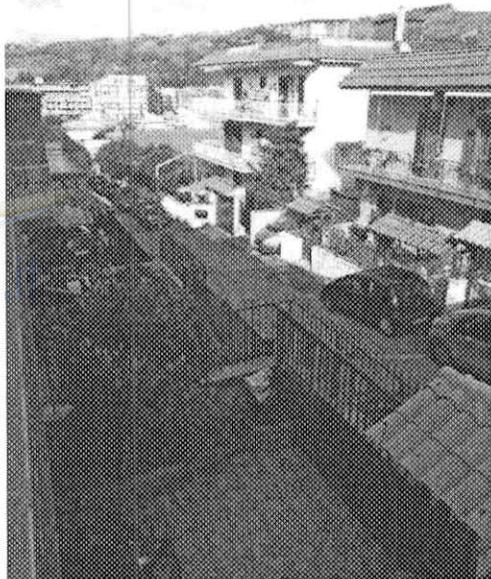


Foto n. 12: • Veduta su strada di accesso dal balcone principale a primo piano.



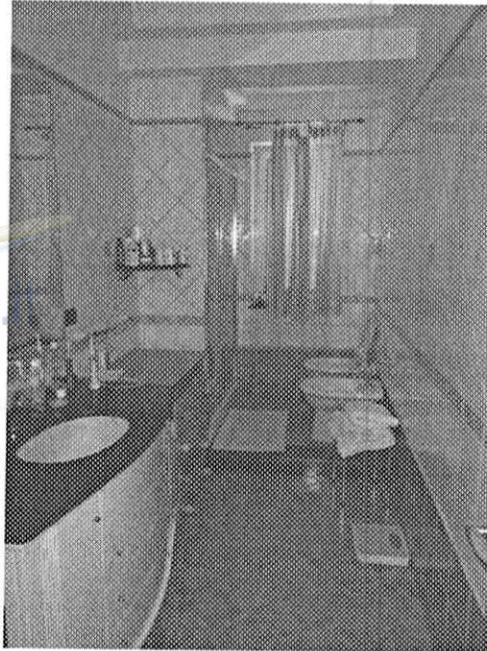
Foto n. 13: • Veduta dal balcone posteriore a primo piano su area a verde confinante.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 14: • Bagno a primo piano.

L'immobile pignorato non fa parte di un Condominio.

La stradina di accesso ricade in parte sulla particella di terreno su cui è stata edificata (abusivamente) la costruzione a schiera (cfr. sovrapposizione ortofoto-catasto terreni riportata in figura 1 a pagina 9).

A quanto è dato capire non si tratta di un manufatto di proprietà comunale (benché denominata come Via Brunelleschi da cui si dirama).

Conferme in tal senso, si rinvencono anche nell'atto di acquisto a favore dei *debitori eseguiti*, laddove – allorquando sono precisati i confini – è menzionato un <vialetto privato condominiale> che non può che essere il suddetto viottolo di accesso (invero asservito ad un più ampio insediamento, formato da molti altri edifici).

Non è dato sapere chi e come ne curi la manutenzione.

Agli atti del Catasto non risulta acquisito il cosiddetto "elaborato planimetrico" da cui desumere entità e consistenza dei "beni comuni non censibili" (i.e. delle parti comuni).

Sui luoghi non è stato visto nulla altro di significativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 2.4 Identificazione catastale di beni pignorati

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

sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), zona censuaria 5, classe 6, consistenza 7.5 vani catastali, superficie catastale totale 175 mq (escluse aree scoperte 162 mq), rendita catastale 1.103,93 €, indirizzo Strada provinciale Montagna Spaccata interno 2 Piano T-1.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 5 e 6).

Gli estremi salienti (“sezione urbana” “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore dei debitori eseguiti (costituente, altresì, titolo ultraventennale).

Trattasi degli identificativi catastali attribuiti *ab origine* al cespite nel momento in cui lo stesso è stato costituito al Catasto Fabbricati in data 15 ottobre 1997.

Il certificato censuario è correttamente intestato ai debitori eseguiti per la quota di proprietà 1/2 ciascuno.

L’indirizzo riportato in visura è palesemente sbagliato e rimanda (come spesso accade per le costruzioni nate abusivamente in questo territorio) alla strada principale della zona.

L’incoerenza è correggibile facilmente anche on-line.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 6 alla presente relazione non rispecchia esattamente i luoghi, in ragione di lievi difformità della distribuzione interna al piano terra e della mancata rappresentazione di alcuni manufatti (piccolo corpo di fabbrica insistente sul terrazzo posteriore e sgabuzzino interrato).

La qualità del disegno è in linea generale mediocre e poco leggibile.

Il grafico dovrà essere opportunamente aggiornato tramite apposita pratica DOCFA da affidare a tecnico del settore.

I costi dell’operazione sono quantificabili in 550 euro circa (nell’importo in parola devono ritenersi compresi l’onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore, l’I.V.A. su fattura e i tributi catastali previsti dall’Ufficio pari a 50 €).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate (nell'odierna rappresentazione catastale non è raffigurata la strada di accesso comune anche ad altri edifici, ma solo il terrazzo pertinenziale a tergo del varco di accesso fronte-strada).
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi ai cespiti staggiti.
3. Gli immobili sottoposti a pignoramento non derivano da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

Si è già detto che l'area di sedime del fabbricato di appartenenza pignorato ricade sull'attuale particella 1283 del foglio 90 del Catasto Terreni di Napoli, classificata come "ente urbano" a seguito di tipo mappale dell'11 giugno 2001 pratica 175432 (n. 18182.1/1997).

~~~~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

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

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 2 gennaio 2023, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto per Notaio [REDACTED] del 16 luglio 2002, rep. n° 82570, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/7/2002 ai nn. 21239/15494
A mezzo di tale atto [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED] (debitore esecutato), a questa data entrambi celibi, hanno acquistato in comune ed in parti uguali l'immobile in oggetto da tali [REDACTED] (nato [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata [REDACTED] [REDACTED]).

I luoghi descritti nell'atto corrispondono a quelli visionati.

Gli indicati estremi catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli odierni identificativi catastali del cespite.

Il titolo in oggetto, acquisito presso il Notaio rogante e riportato in allegato 3, costituisce al contempo titolo di provenienza ultraventennale e atto di acquisto a favore dei *debitori esecutati*.

Non risultano ulteriori passaggi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

La costruzione a schiera comprendente l'immobile pignorato è stata costruita in assenza di titolo edilizio.

In data 7 luglio 1994 è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 724/1994 avente ad oggetto l'immobile di specifico interesse, da parte di uno dei precedenti proprietari (prat. N° 15571).

La pratica è tuttora inevasa (al pari altre migliaia giacenti presso l'ufficio).

I luoghi ricadono in area paesaggisticamente vincolata (e invero la prima imposizione di un vincolo del genere risale agli anni '50 del secolo scorso², ben prima della promulgazione della Legge n° 47/1985).

La positiva definizione dell'istanza presuppone il rilascio del parere da parte della Soprintendenza competente per territorio.

In allegato 10 sono riportati gli incartamenti rilasciati dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (nell'attestato d'ufficio sono menzionate le altre due pratiche, singolarmente presentate – sempre ai sensi della L. n° 724/1994 – per le altre due villette confinanti che compongono la costruzione a schiera).

Nell'istanza è precisato “maggio 1992” come data di ultimazione dell'opera (la legge n° 724/1994 consentiva di condonare opere ultimate entro il 31 dicembre 1993).

La dichiarazione deve ritenersi coerente.

Nella figura 3 a pagina seguente è riportato l'ingrandimento di un fotogramma acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, relativo ad un volo del 29 aprile 1992 (strisciata 14 fotogramma 3042).

Si vede distintamente la costruzione a schiera d'interesse composta da tre villette, di cui – invero – si riconoscono l'elevazione fuori terra ed i confini dei lastrici.

La precisazione è importante, poiché ai fini del condono edilizio le opere si intendono ultimate se è completato almeno il "rustico", cioè l'opera comprensiva delle tompagnature esterne e del tetto, essendo questi i manufatti che rendono individuabili e calcolabili i volumi (così in ultimo il Consiglio di Stato con sentenza n° 7282/2019).

² D.M. 11 gennaio 1955 emanato ai sensi della legge n° 1497/1939 sulla “protezione delle bellezze naturali”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



Figura 3: volo del 29 aprile 1992 (strisciata 14 fotogramma 3042)

All'istanza sono allegati i conteggi dell'oblazione.

Il grafico recapitato dall'ufficio è illeggibile e serve solo ad arguire la morfologia del manufatto oggetto dell'istanza (i grafici "in pianta" corrispondono, di fatto, alla planimetria attualmente depositata agli atti del catasto).

Lo sviluppo metrico appare sostanzialmente corretto (la superficie non residenziale tiene conto, forse, anche di quella dello sgabuzzino³, non rappresentato nel grafico allegato alla domanda).

Non è esatta, invece, la percentuale di riduzione per limite di reddito applicata ai primi 150 mq da condonare (mentre lo è quella applicata alla superficie eccedente).

³ Nell'istanza è conteggiata una "superficie non residenziale" di 88,30 mq.
Sui luoghi sono stati misurati quasi 80 mq di superfici scoperte (balconi e terrazzi a livello) e circa 9 mq per lo sgabuzzino circa.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Nell'atto di acquisto a favore dei *debitori esecutati* è menzionato il pagamento di un bollettino non rinvenuto nella pratica consegnata dall'Ufficio Condonò, il cui importo "rimanda" al deficit derivante dal suddetto errore. La sottolineatura è d'obbligo.

L'*esperto* non può sapere quale fosse la condizione reddituale del soggetto che ha presentato la domanda (nell'atto notorio allegato all'istanza di condono l'informazione è taciuta).

Ciò posto, si ritiene di poter dare credito allo "scritto notarile", poiché tutte le altre ricevute di versamento menzionate nell'atto di compravendita (più antiche) trovano preciso e puntuale riscontro negli incartamenti consegnati dall'ufficio comunale.

Gli oneri concessori risultano pagati, ma solo in parte (nella pratica di ufficio si rinviene un bollettino; nell'atto notarile se ne menziona anche un altro).

I diritti di segreteria pure sono stati pagati solo in parte.

L'*esperto* ritiene assai problematica la positiva definizione dell'pratica di condono.

Il vincolo gravante sull'area, originariamente implicante un'inedificabilità di tipo "relativo", è diventato successivamente più stringente.

Ed invero:

- Con D.M. 28 marzo 1985 sono state vietate le modificazioni del territorio sino al 31 dicembre 1985 (la costruzione, come detto, risale ai primi anni '90).
- Con D.M. 6 novembre 1995 (successivo alla costruzione abusiva) è stato promulgato il Piano Paesistico Agnano-Camaldoli per l'ambito territoriale in oggetto – già sottoposto alle disposizioni dell'art. 1 - quinquies della legge 8 agosto 1985, n. 431 (c.d. Legge Galasso) – ed i luoghi d'interesse sono stati classificati in "zona P.I.R. - protezione integrale con restauro paesistico-ambientale" implicante divieto di incremento delle volumetrie.

Alle criticità di tipo paesaggistico si aggiungono quelle legate alla volumetria.

E' noto che la legge n° 724/1994 fissava un limite volumetrico (750 mc) e che non è generalmente consentito aggirarlo mediante artificiosi frazionamenti.

La costruzione a schiera edificata abusivamente è di fatto unica (il telaio strutturale è logicamente uno solo).

La stessa riguardata dal punto di vista costruttivo eccede tale limite, ma risulta composta da tre unità immobiliari funzionalmente indipendenti, ovviamente nate così, ciascuna rispettosa del limite volumetrico previsto dalla Legge e oggetto di separata domanda di condono.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Alla data di presentazione delle istanze di condono (una per ogni villetta), la costruzione comprendente le tre unità immobiliari apparteneva indivisa ai medesimi soggetti (quelli che hanno singolarmente presentato le separate istanze).

La ripartizione/assegnazione della proprietà è intervenuta successivamente (atto per Notaio [REDACTED] del 22 luglio 2002, rep. n° 82559).

I problemi "interpretativi", insomma, sono più d'uno e la loro compiuta risoluzione non può essere logicamente demandata all'esperto, che può solo fornire un "parere" – non certo dirimente come quello del Consiglio di Stato – ed evidenziare diligentemente tutte le criticità del caso.

La positiva definizione dell'istanza pendente sull'immobile pignorato presuppone un pronunciamento degli "Enti" all'uopo preposti (Soprintendenza e Ufficio Condono del Comune di Napoli), che invero da 25 anni – per questa e migliaia di altre pratiche similari – non si esprimono.

Ciò posto, non pare superfluo precisare che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non risulta rubricata alcuna pratica di contenzioso amministrativo, riconducibile alla costruzione de quo (nella sua interezza) ed ai nominativi che si sono succeduti nella sua titolarità⁴ (cfr. attestato riportato in allegato 11).

Fermo restando tutto quanto sopra, ipotizzando che la Soprintendenza rilasci il parere favorevole e che l'ufficio tecnico comunale privilegi l'interpretazione di volumetria "funzionalmente indipendente" inferiore a 750 mc (non derivante da frazionamento), il conseguimento finale della sanatoria presuppone in ogni caso:

- il pagamento del residuo degli oneri concessori (saldati solo in parte)
- il pagamento dell'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 art. 5 del D. Lgs. n° 42/2004 (cosiddetta "indennità paesaggistica"), trattandosi di opere abusive eseguite in area vincolata;
- il pagamento del residuo dei diritti di segreteria attualmente previsti dall'Ente (anch'essi saldati solo in parte).

Sviluppati i calcoli, risulta un onere complessivo circa 14.300 €, così composto:

- Oneri concessori: 5.456,62 €

L'importo tiene conto degli interessi legali come stabiliti dal Comune di Napoli calcolati sino alla data della prossima udienza e della somma già pagata.

⁴ Tutti opportunamente investigati dall'esperto.

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Indennità paesaggistica: 7.650,24 €

Il calcolo si basa sul valore catastale del cespite ed è usualmente commisurato al 3% (art. 3 D.M. 26/9/1997).

Aderendo alla possibilità concessa dal D.M. 26/9/1997, con Delibera della Giunta Comunale n° 769 del 29 giugno 2011 il Comune di Napoli ha stabilito un incremento del 100% per gli abusi consistiti nella realizzazione di opere senza titolo e non conformi alla strumentazione urbanistica vigente al momento dell'abuso (caso in specie).

Il valore catastale dell'immobile d'interesse si ricava dalla rendita catastale riportata nella relativa visura censuaria storica (cfr. allegato 5).

- Diritti di segreteria: 1.181,12 €

L'importo scaturisce dalla più recente Delibera di Giunta Comunale n° 97 del 3 aprile 2020 e tiene conto della somma già pagata.

Si evidenzia che laddove l'istanza di condono dovesse essere rigettata, il fabbricato dovrebbe essere abbattuto o acquisito al patrimonio comunale.

Ed invero:

- Al presente non è più possibile invocare alcuna legge "speciale" sul condono edilizio, poiché l'unica normativa applicabile per effetto della data delle ragioni del credito per cui si procede sarebbe quella del cosiddetto "terzo condono" di cui alla Legge n° 326/2003 (la presente procedura scaturisce, invero, da un contratto di mutuo dell'anno 2002).

E' noto che la Legge in parola non consente di sanare "abusi maggiori" in aree vincolate (in ultimo: Consiglio di Stato sent. n° 11747/2022 e III Sez. Penale Cassazione sent. n° 5457/2022).

- Al presente non è certamente possibile prevedere il ricorso alla sanatoria alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non lo consente.

I luoghi, come già detto, ricadono in "zona P.I.R. - protezione integrale con restauro paesistico-ambientale" del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli approvato con D.M. del 6/11/1995.

In tale "zona" è espressamente vietato qualsiasi intervento che comporti un incremento delle volumetrie esistenti (art. 11, comma 4, delle N.t.A.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fase di sopralluogo sono state riscontrate ulteriori difformità.

La condizione dei luoghi è leggermente diversa da quella raffigurata nel grafico allegato all'istanza di condono.

La distribuzione interna a piano terra non è esattamente la stessa.

L'esperto non ritiene che si tratti di una modifica sopravvenuta, ma di circostanza connessa all'approssimazione del grafico (esattamente e "stranamente" uguale a quelli allegati alle pratiche di condono relative alle altre due unità immobiliari che compongono la costruzione a schiera).

I manufatti ritrovati nel terrazzo a piano terra sul lato ovest esterni (sgabuzzino, cucina in muratura, doccia e tettoia in policarbonato) sono certamente, invece, opere realizzate in un secondo momento.

Per tali manufatti "più nuovi" non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

L'irregolarità deve ritenersi duplice, poiché i lavori hanno interessato un immobile oggetto di istanza di condono non perfezionata.

E' noto che sugli immobili *de quo* sono consentiti solo interventi di "manutenzione ordinaria" (e secondo alcune tesi più restrittive⁵ neppure questi).

L'orientamento consolidato è che in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, giacché la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare *ad libitum* e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria (in ultimo: sentenza del Consiglio di Stato n° 2171/2022).

Il ripostiglio concreta, di fatto, una nuova volumetria (piccola ma pur sempre tale).

Il manufatto non è sanabile in alcun modo (e le ragioni sono state spiegate innanzi).

Il piccolo corpo di fabbrica deve essere demolito.

Le restanti opere (cucina in muratura, doccia esterna e tettoia di ombreggiamento) ancorchè in linea di principio sanabili, devono essere parimenti rimosse, in ragione delle incertezze sull'effettivo conseguimento della sanatoria per la costruzione principale.

Il costo di demolizione del tutto è quantificabile in non più di 2.500 € al lordo dell'I.V.A. (tre giornate di lavoro di una squadra formata da due persone e trasporto del materiale di risulta a discarica).

~~~~~

<sup>5</sup> Cfr. III sezione Penale Cassazione sent. n° 18266/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non si ha notizia dell'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile pignorato.  
L'agibilità non viene oggi più rilasciata dal Comune, ma presuppone una pratica da affidare a tecnico qualificato (anche perché bisogna certificare svariate cose).  
Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 340 € previsti per queste pratiche dal Comune di Napoli.
- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica del cespite staggito  
Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievi delle chiusure d'ambito e degli impianti).
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Il fabbricato di appartenenza ricade "zona F – Sottozona Fb – abitati nel Parco" del vigente Piano Regolatore Generale della città di Napoli disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione (a cui logicamente si rimanda).  
Tra le utilizzazioni previste dal vigente strumento urbanistico comunale per gli edifici esistenti sono annoverate le abitazioni ordinarie.  
L'attuale categoria catastale (A2 – abitazioni di tipo civile) e l'odierna destinazione d'uso sono, pertanto, in linea di principio congruenti.
- Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in zona II del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio comunale (aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport).

=====

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.7 Attuale stato di possesso dei beni pignorati

L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso abitazione dai debitori eseguiti e relativi nuclei familiari.

A siffatta conclusione conducono:

1. Le informazioni "raccolte a verbale" in fase di sopralluogo e talune circostanze di fatto (nella foto n° 35 dell'allegato 3 è raffigurata la bolletta di utenza intestata al debitore [REDACTED] esibita all'esperto nel corso dell'accesso).
2. I risultati delle indagini eseguite presso l'anagrafe nazionale, da cui risulta che entrambi i debitori risiedono formalmente in loco (cfr. certificato riportato in allegato 12).

In allegato 13 alla presente relazione è riportato il risultato delle indagini eseguite presso i competenti uffici dell'Agenzie delle Entrate.

I contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori eseguiti alludono – per l'uno e per l'altro – al ruolo di "conduttore" o "avente causa", sicchè non può logicamente trattarsi dell'immobile pignorato (da essi acquistato).

Allo stato, dunque, non esistono contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

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

### 1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario

➤ Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali.

➤ L'immobile pignorato ricade in area vincolata paesaggisticamente e, precisamente, in "zona P.I.R. - protezione integrale con restauro paesistico-ambientale" del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli approvato con D.M. 6/11/1995, nonché in "zona C - riserva controllata" del Parco Metropolitan delle colline di Napoli approvato con D.P.G.R.C. n° 3922/2004.

Il vincolo in oggetto comporta, di fatto, l'immodificabilità dei luoghi e l'esplicito divieto d'incremento delle volumetrie.

➤ Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sull'area di sedime, non risultano vincoli archeologici e/o storico-artistici.

➤ Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino non risultano rischi e pericoli di natura idrogeologica.

➤ I luoghi ricadono in "zona rossa" a rischio vulcanico dei Campi Flegrei (D.G.R. n° 669/2014).

➤ Non si ha notizia di vincoli "di destinazione" (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici, alberghieri), né di "servitù" attive o passive e nemmeno di sequestri penali e/o amministrativi.

➤ Non risultano pesi e/o limitazioni d'uso a carico dell'immobile pignorato (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di uso e/o abitazione).

➤ Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale, non avendosi contezza dell'esistenza di un "condominio".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

➤ ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 22 luglio 2002 (Registro Generale n. 21240; Registro Particolare n. 3897) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio [redacted] di [redacted] del 16/7/2002, rep. n° 82571, per la somma complessiva di 320.000 €, a favore di [redacted]” (dante causa dell’odierno creditore procedente), contro [redacted] (odierno debitore esecutato) e [redacted] (odierno debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dell’immobile oggetto della presente procedura.  
Successiva correlata ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 9 giugno 2022 (Registro Generale n. 17107; Registro Particolare n. 2535)  
Il mancato adempimento dei mutuatari è all’origine della presente procedura.

➤ ISCRIZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 27 gennaio 2016 (Registro Generale n. 1972; Registro Particolare n. 202) nascente da atto di [redacted] del 26/01/2016 rep. n° 3373/7116, a favore di [redacted]” contro [redacted] (odierno debitore esecutato), per la somma complessiva di 394.301,66 €, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell’immobile oggetto della presente procedura.

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 2 gennaio 2023 (Registro Generale n. 9; Registro Particolare n. 5) nascente atto dell’Ufficiale Giudiziario di Napoli del 1/12/2022, rep. n° 23266, a favore di [redacted]” (attuale creditore procedente) contro [redacted] (odierno debitore esecutato) e [redacted] (odierno debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dell’immobile oggetto della presente procedura.  
Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si evidenzia che nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura, datata 13 gennaio 2023, è notiziata la seguente ulteriore formalità pregiudizievole:

- (ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE del 15 febbraio 2008 (Registro Generale n. 5814; Registro Particolare n. 1141) derivante da atto di "██████████" del 7 febbraio 2008, rep. n° 101970/71, a favore di "██████████", contro ██████████ (odierno *debitore esecutato*), per la somma complessiva di 37.627,64 €, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

All'esperto risulta ANNOTAZIONE del 3 febbraio 2023 (Registro Generale n° 3362; Registro Particolare n. 525) avente ad oggetto CANCELLAZIONE TOTALE.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

~~~~~

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

Non si ha notizia di “usi civici”, “censi” e “livelli” gravanti sui beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

~~~~~

**2.11 Informazioni di natura condominiale**

Nulla da segnalare non avendosi contezza dell’esistenza di un “condominio” comprendente l’immobile pignorato.

~~~~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

Questi ultimi sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

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

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

Nel caso in specie le pertinenze in parola consistono nei due ampi terrazzi a livello del piano terra e nei due balconi che corredano l'immobile, nonché nel piccolo sgabuzzino interrato.

I coefficienti di ponderazione all'uopo tipicamente indicati in letteratura sono di 0,25 per le aree scoperte e 0,20 per i locali cantinati non abitabili.

⁶ Solo per citarne alcuni:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO DI VENDITA UNICO (unità immobiliare tipo villetta a schiera articolata su due livelli e terrazzi pertinenziali, sita in Napoli, avente accesso da traversa di Via Brunelleschi; estremi N.C.E.U. Napoli: sez. PIA – fol. 12 – p.lla 1283 – sub 2)

- Superficie utile due livelli (S_U)	130,00 mq
- Superficie lorda due livelli (S_L)	163,00 mq
- Superficie ragguagliata pertinenze esclusive terrazzi (S_{P1})	15,30 mq
- Superficie ragguagliata pertinenze esclusive balconi (S_{P2})	4,20 mq
- Superficie ragguagliata pertinenza esclusiva sgabuzzino (S_{P3})	1,80 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C \equiv S_L + S_{P1} + S_{P2} + S_{P3}$)</u>	<u>184,30 mq</u>

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

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

Le indagini sono state condotte tenendo ben presenti la dislocazione dell’immobile nell’ambito del quartiere, al fine di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Sul mercato, al momento, non sono proposte in vendita molte soluzioni immobiliari simili a quella d’interesse (funzionalmente indipendente), ma “più classici” appartamenti.

In allegato 14 sono riportate alcune inserzioni ritrovate, riconducibili al particolare contesto e ad immobili in discrete condizioni (come quello d’interesse).

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state altresì consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest’ambito territoriale pubblicate dall’Osservatorio del Mercato dell’Agenzia delle Entrate e dal ben noto portale “Borsino Immobiliare (cfr. schede riportate in ultimo nell’allegato 14).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le attuali proposte di mercato, che ovviamente devono essere opportunamente scontate⁷, alludono generalmente alle superficie nette abitabili e rimandano – di fatto – ai valori minimi delle quotazioni suggerite dalle pubblicazioni di settore (che invece si riferiscono alle “superfici commerciali”).

Le quotazioni bibliografiche non evidenziano una significativa differenza tra “abitazioni di tipo civile” e “ville o villini” (valutate mediamente solo un 10% in più).

Alla luce di tutto quanto sopra, considerato un maggiore (ma limitato) pregio derivante dal fatto che si tratta di una soluzione immobiliare indipendente, l'*esperto* ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile al cespite d'interesse sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO 1.250,00 €/m²

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

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

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

Il servizio non consente, purtroppo, di risalire ad altre notizie (per la legge sulla privacy).

Nella figura 4 che segue è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall'*esperto* (immediate vicinanze di Via Brunelleschi; periodo gennaio 2022 – aprile 2023).

⁷ Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 2° trimestre 2023, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Utente: CPNDNL70R20F839U

Cambia stanza di lavoro



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata



Figura 4: Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

Nell’ultimo anno si sono avute alcune compravendite.

Rapportando i prezzi “dichiarati” alle superfici risultanti dalle varie schede e mediando i risultati, si ritrae una quotazione “dichiarata” media di 1.300 €/mq che è significativamente prossima al “valore unitario medio” di 1.250 €/mq individuato dallo scrivente.

Il parametro ritenuto rappresentativo del valore unitario medio di mercato deve essere in ogni caso rettificato, in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Il coefficiente connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (i.e. deprezzamento nullo), poiché l'immobile deve ritenersi occupato dai debitori eseguiti e non sono stati rinvenuti contratti registrati.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite degli oneri connessi all'ipotetica definizione della pratica di condono (già quantificati in 14.300 €) e del costo di rimozione degli abusi attualmente non sanabili (già quantificato in 2.500 €).

Il coefficiente relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 (i.e. deprezzamento nullo), non essendovi oneri condominiali insoluti.

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

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata prudenzialmente nel 25% del valore "normale" in ragione delle incertezze sulla possibilità di concludere positivamente la domanda di condono e delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità, aggiornamenti catastali; predisposizione Attestato Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la quotazione di partenza tiene conto della maggiore superficie connessa alla peculiare tipologia	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: non rilevante per il caso in specie	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: normale per la tipologia	1,000
QUALITA' FINITURE: si reputano normali	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard con predisposizioni per impianto aria condizionata	1,030
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: discreto con impianti elettrici da revisionare	0,990
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio in c.a. epoca di costruzione inizi anni '90; si reputa normale	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 25%	0,750
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: definizione condono e rimozione abusi	0,928
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: in base alle informazioni rese dall'Amministratore del Condominio	1,000
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	0,710

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

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

essendo:

- V il valore del lotto;
 V_{UM} l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";
 S_C la "superficie commerciale" assunta a riferimento;
 K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.250,00 \text{ €/mq} \times 184,30 \text{ mq} \times 0,710 = 163.566,25 \text{ €}$$

In conclusione: il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'unità immobiliare tipo villetta a schiera articolata su due livelli e terrazzi pertinenziali, sita in Napoli, avente accesso da traversa di Via Brunelleschi, censita in N.C.E.U. di detto Comune come "sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2", è di 165.000 € in cifra tonda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.13 Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati pro quota

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato

Dai certificati riportati in allegato 4 alla presente relazione risulta quanto segue:

- il debitore esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio nell'anno 2012;
- il debitore esecutato [REDACTED] è tuttora di stato libero.

L'immobile sottoposto a pignoramento è stato acquistato dai predetti, in comune ed in parti uguali, con atto di compravendita dell'anno 2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.0 SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEI LOTTI DI VENDITA

> LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale tipo villetta a schiera, articolata su due livelli con annessi terrazzi a livello a piano terra, sita nel Comune di Napoli ed avente accesso dal civico 14 di una traversa di Via Filippo Brunelleschi denominata come la strada da cui si dirama.

Confinante: a nord con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 1, a est con strada di accesso denominata Via Brunelleschi, a sud con villetta similare insistente sulla medesima particella del catasto urbano e distinta come sub 3, a ovest con area a verde censita come particella 868 del foglio 90 del Catasto Terreni.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 12, particella 1283, subalterno 2, categoria A/2.

Superficie abitabile 165 mq

Superficie pertinenziale scoperta 80 mq circa.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi in ragione di lievi difformità della distribuzione interna a piano terra.

In discreto stato di conservazione.

Occupata dai *debitori esecutati*

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio.

Sull'immobile pignorato pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 724/1994.

Il conseguimento della sanatoria non si prefigura agevole, poiché i luoghi ricadono in area già vincolata paesaggisticamente.

La positiva definizione della pratica è subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza competente per territorio e ad ulteriori controlli dell'ufficio tecnico comunale, poiché l'unità immobiliare oggetto dell'istanza è funzionalmente indipendente ma è strutturalmente parte di una costruzione che eccede la massima volumetria condonabile prevista dalla Legge n° 724/1994.

L'eventuale rigetto della istanza rende l'immobile assolutamente insanabile.

Acquisiti il parere favorevole della Soprintendenza e superato il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, il materiale conseguimento del titolo in sanatoria presuppone il pagamento di 14.300 €, per oneri concessori insoluti, per indennità paesaggistica e per diritti di segreteria.

Dagli incartamenti visionati, l'oblazione risulta interamente pagata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sul terrazzo a piano terra lato ovest sono state successivamente realizzate altre opere abusive di cui, allo stato, non è possibile prevedere la sanatoria, stante la pendenza dell'istanza di condono e le correlate incertezze.

Il costo di rimozione dei manufatti è di circa 2.500 €.

L'immobile è pervenuto ai *debitori esecutati*, per la quota di proprietà esclusiva del 50% ciascuno, in virtù atto di compravendita per Notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep. n° 82570 del 16 luglio 2002, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/7/2002 ai nn. 21239/15494.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

L'immobile non fa parte di un Condominio.

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.

~~~~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



#### 4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 9 agosto 2023, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. [REDACTED] (difensore costituito del *creditore procedente*).
- Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (*debitori esecutati*).
- [REDACTED] - [REDACTED] (*creditore intervenuto*).
- Dott. Giovanni Esposito (*custode giudiziario*).

La trasmissione ai *debitori esecutati* è stata fatta a mezzo di raccomandata A/R.

Le trasmissioni agli altri soggetti sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

In allegato 15 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

~~~~~

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

Napoli, 12 settembre 2023



L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano

