



## TRIBUNALE DI NAPOLI

14<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 312/2022**

Promosso da:

**“GROGU SPV S.r.l.”**

Contro

**G.E. Dott.ssa Laura MARTANO**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)*



*Via Alabardieri civ. 32 - Quartiere Chiaia - Napoli*

**REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Dott. Ing. Luigi DI MICCO**

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it) - pec [luigi.dimicco@ingpec.eu](mailto:luigi.dimicco@ingpec.eu)

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II^”

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 312/2022*

**CREDITORE PROCEDENTE:** *“GROGU SPV S.r.l.”*

**DEBITORE ESECUTATO:** “XXXXXXXXXX”

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT.SSA LAURA MARTANO.*

**C.T.U.:** *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL’ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL’ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA CTG “II^”.*

### **-Premessa-**

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 19 novembre 2022, il G.E. dott.ssa Laura MARTANO, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D’Aosta n. 64, iscritto all’ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 312/2022 del R.G.E. promossa dalla società “GROGU SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. e partita IVA 05197150260”, e per essa, nella sua qualità mandataria, “Prelios Credit Solutions S.p.a. (“PRECSO”), con sede in Milano Via Valtellina n. 15/17, C.F. e partita IVA 05197150260” in danno della società “XXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXX”, invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l’udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 09/05/2023 per la comparizione delle parti e per l’adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 22/11/2022 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell’apposito modello n. 2 di cui all’ordinanza di nomina, per la valutazione



dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

- ❖ Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli (*sezione Chiaia*) alla Via Alabardieri n. 32, posto al piano 1° (primo), censito in catasto:
  - ✓ alla **Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2**, Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,0vani, Sup. Catas. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia al Avv. Alessandro AVITABILE.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 16 dicembre 2022, veniva eseguito regolare accesso presso l'immobile pignorato e precisamente in Napoli, alla Via Alabardieri n. 32, presso l'appartamento sito al primo piano del fabbricato, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale del bene staggito, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui esso è parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare un'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché



basate su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 19/12/2023.

Costatata l'assenza presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condonò e Antiabusivismo), di pratiche relative all'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, avendo la necessità di risalire alla data di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato *(in particolare per il Comune di Napoli in assenza di titoli Edilizi per fabbricati di vecchia costruzione, occorre far riferimento ad una data antecedente al regolamento edilizio del 16/11/1935)*, ci si è imbattuti in una serie di successione di atti fino a risalire a quello ultimo datato **31/01/1906**, recuperando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ben nove titoli di provenienza.

Dall'esame critico però, di uno degli ultimi atti e nello specifico quello stipulato a firma del notaio dott. Nicola Angrisano del 03/12/1960 repertorio n. 11141 registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 10/12/1960 ai nn. 43591/31347, con il quale la dante causa della società debitrice trasferiva il bene oggi oggetto di pignoramento, risultava che nella vendita dell'immobile, erano compresi i diritti proporzionali della casa del portiere, presente nel medesimo fabbricato, circostanza invece, che in prima battuta non veniva confermata dall'Amministratore del fabbricato.

Si premette che sia durante l'accesso eseguito sui luoghi, sia le successive ricerche catastali, eseguito sull'intero mappale a cui fa riferimento il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito, non evidenziavano con chiarezza quale fosse e se allo stato attuale effettivamente esisteva un alloggio comune destinato a casa portiere, inoltre, le ricerche condotte poi, anche con una certa tenacia, sia dallo scrivente sia dal custode giudiziario, presso l'Amministratore del Condominio, il quale davanti all'esibizione dell'atto da cui si evidenziava la presenza di un alloggio destinato a casa portiere nel fabbricato, smentendo le sue prime dichiarazioni, confermava, solo più tardi, l'esistenza di un ex alloggio destinato



a casa portiere, oggetto però di una lite giudiziaria da parte di alcuni condomini, contro un soggetto terzo che ne rivendicherebbe l'usucapione per possesso continuo ed ininterrotto.

Considerata quindi la natura del bene comune precedentemente menzionato, nonché le vicende stragiudiziali ad esso assoggettate, il sottoscritto ritenendo di dover approfondire ulteriormente le ricerche, anche attraverso ulteriori indagini, in concerto con il custode giudiziario, presso sia l'Amministrazione Condominiale sia ritornando sui luoghi per meglio comprendere l'ubicazione di questo eventuale alloggio, per poi poterne eventualmente individuare gli estremi catastali oltre all'effettivo diritto proporzionale spettante all'immobile staggito, avendo bisogno di ulteriore tempo, induceva il sottoscritto, a dover presentare una ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma con rinvio dell'udienza in proseguo al 26/03/2024.



#### **-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-**

Previo avviso dato dal custode giudiziario, in data 16/12/2022 alle ore 15,30, veniva eseguito accesso presso l'immobile pignorato e precisamente in Napoli alla Via Alabardieri n. 32, presso l'appartamento sito al primo piano del fabbricato. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, era presente sui luoghi un soggetto terzo il sig. [REDACTED], il quale, dopo essere stato regolarmente identificato dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava di occupare l'immobile fin dal 2015/2016, di corrispondere da qualche anno alla Società [REDACTED] un canone mensile di Euro 800,00, ma di non aver mai stipulato alcun contratto di fitto con la stessa, quindi "*sine titulo*", versando alla società il relativo canone in contanti mensilmente.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dell'occupante, attesa anche la sua piena collaborazione, illustrava i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimo di

conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. Nel contempo, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 18,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2022 dal Custode Giudiziario*).



## 1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

### **Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)**

- a. *In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve*

*precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **28/06/2022** ed il ventennio precedente.

Dall'esame delle certificazioni redatte dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, del 08/07/2022 depositato agli atti della procedura in data 21.07.2022, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla società debitrice esecutata e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 30/12/1939 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sull'immobile oggetto di espropriazione, **risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.**

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento,** inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è



accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi del bene staggito.

Nello specifico, risulta di proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/1, il seguente bene:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli (sezione Chiaia) alla Via Alabardieri n. 32, posto al piano 1° (primo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2**, Zon. Cens. 11, Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,0vani, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43.



**dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore procedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 28/06/2022 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12429/2362 del 02/04/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli del 01/04/2008 repertorio 32143 racc. 11599 per la somma di **Euro 675.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 450.000,00 e Euro

225.000,00 per spese, della durata di 15 anni, a favore della “Banca Popolare di Ancona S.p.A.” con sede legale in Jesi (AN), Codice Fiscale numero 00078240421, contro [REDACTED] quale debitore datore di ipoteca, gravante sulla quota pari 1/1 sull’immobile sito nel fabbricato in Napoli, alla Via Alabardieri n. 32, posto al piano 1° (primo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, Foglio 16, P.Illa 344, sub 2**, Cat. A/2, consistenza 5,0vani (Cfr. *All.to n. 2 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della banca “Banca Popolare di Ancona S.p.A.” nn. 12429/2362 del 02/04/2008*);



- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19259/14528 del 28/06/2022** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06/06/2022, repertorio n. 773/2022 a favore della società “GROGU SPV S.r.l.” con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. e partita IVA 05197150260, contro [REDACTED] quale debitore datore di ipoteca, gravante sulla quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero dell’immobile sito nel fabbricato in Napoli, alla Via Alabardieri n. 32, posto al piano 1° (primo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, Foglio 16, P.Illa 344, sub 2**, Cat. A/2, consistenza 5,0vani (Cfr. *All.to n. 3 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “GROGU SPV S.r.l.” nn. 19259/14528 del 28/06/2022*).

Considerato inoltre che ad oggi l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 8 luglio 2022, per una corretta completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo,

presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione all'immobile pignorato sulla società debitrice esecutata, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 28/06/2022 e fino alla data del 11/12/2023 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 11/12/2023**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 01/04/2008**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla società debitrice per atto di acquisto per notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli repertorio n. 32142/11598, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 4 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 11.12.2023 al 01/04/2008 eseguita sulla società debitrice esecutata relativamente al bene pignorato*).



Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sul soggetto dante causa della società debitrice esecutata, relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sul sig. [REDACTED] [REDACTED]. Nel periodo esaminato **dal 24/04/1995** data in cui il sig. [REDACTED] diventava titolare della nuda proprietà pari a 1/1 del bene oggi oggetto di pignoramento, giusto atto di Donazione tra vivi per Notaio dott. Limosani Alfredo di Napoli del 28/04/1995 repertorio n. 2411 racc. 1001, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 il

19/05/1995, usufrutto consolidato alla nuda proprietà in data 23.09.1997 con il decesso della signora [REDACTED] a tutto il 01/04/2008, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla società debitrice [REDACTED] per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 5 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 01/04/2008 al 24/04/1995 eseguita sul soggetto dante causa della società debitrice esecutata). Infine, per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti anche sul soggetto dante causa del sig. [REDACTED], eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale ristretta all'immobile pignorato sul soggetto [REDACTED] [REDACTED], nel periodo di provenienza **ultra ventennale**. Nel periodo esaminato **dal 06/04/1994** data in cui [REDACTED], diventava titolare del bene oggi oggetto di pignoramento, giusta Denuncia di Successione n. 3605 volume 3726, del di lui coniuge [REDACTED] [REDACTED], regolata da testamento olografo per Notaio dott. Limosani Alfredo di Napoli del 10/10/1993, pubblicato con verbale in data 06/04/1995 repertorio n. 2382, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7489/5058 il 02/05/1995, a tutto il **24/04/1995**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al dante causa della società debitrice esecutata, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 6 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 24/04/1995 al 06/04/1994



*eseguita sul soggetto dante causa del dante causa della società debitrice eseguita).*

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la Visura storica catastale in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del bene pervenuto alla società debitrice eseguita.



In particolare l'unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione è pervenuta alla società debitrice eseguita, per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 01/04/2008 a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598, dal sig. [REDACTED], titolare della piena proprietà, dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli, alla Via Alabardieri n. 32, posto al piano 1° (primo) della Scala "A", distinto dall'int. 1, censito in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2**, Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,0vani, dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore eseguita, che risultano tali dalla data di costituzione dell'immobile scheda n. 10424554 del 31/12/1939 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore procedente (*Cfr. All.to n. 7 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Cat. A/2*).

**- B -**

**Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto**

**1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).



Il bene oggetto di pignorato, è costituito da un immobile ad uso appartamento, posto al piano 1° (primo) della Scala "A", contraddistinto dall'int. 1, di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Alabardieri civ. 32.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la società debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del 01/04/2008 a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 (Cfr. All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 e relativa nota di trascrizione).

**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a [REDACTED] **proprietario per 1/1**, alla Via Alabardieri n. 32, Piano 1 (primo), con i seguenti estremi

catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **Sez. CHI, Foglio 16, P.Illa 344, sub 2**, Zon. Cens. 11, **Cat. A/2**, classe 6, **consistenza 5,0vani**, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43.

lo stesso confina a:

- **sud** con Via Alabardieri;
- **nord** con proprietà aliena altro fabbricato p.Illa 152;
- **ovest** con Vico II Alabardieri;
- **est** con cassa scale condominiale e altro appartamento stesso fabbricato.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto **consentendo la sua univoca identificazione.**

La planimetria attualmente depositata in Catasto rispecchia in modo adeguato l'originaria consistenza catastale dell'appartamento pignorato **sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta**, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, mostra sia alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, sia la realizzazione di un **ampliamento di superficie non residenziale** per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri, sia la **realizzazione di una nuova finestra** non presente sugli originari atti catastali (*planimetria catastale originaria d'impianto*), con affaccio su Vico II Alabardieri.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativa all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 197 p.Illa 160 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 9 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Napoli foglio 197 p.Illa 160). Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 16 p.Illa 344 della Sezione Urbana



CHI (*Chiaia*), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 197 p.lla 160, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Per meglio comprendere l’esatta corrispondenza tra la p.lla 160 fol. 197 dell’estratto di mappa reperito presso l’UTE e il fabbricato di cui l’immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 344 fogl. 16, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale (*Cfr. All.to n. 10 – Grafico di sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale - Napoli foglio 197 p.lla 160-*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



**Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale relativa all’immobile pignorato**

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

L’unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un appartamento, autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto:

- ❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà dell’unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano 1° (primo) della Scala “A”, contraddistinto dall’int. 1, di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via Alabardieri

civ. 32, meglio contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Napoli con i seguenti estremi: **Sez. CHI, Foglio 16, P.IIIa 344, sub 2**, Zon. Cens. 11, **Cat. A/2**, classe 5, **consistenza 5,0vani**, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43;

lo stesso confina a:

- **sud** con Via Alabardieri;
- **nord** con proprietà aliena altro fabbricato p.IIIa 152;
- **ovest** con Vico II Alabardieri;
- **est** con cassa scale condominiale e altro appartamento stesso fabbricato.



**2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.**

*Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole*

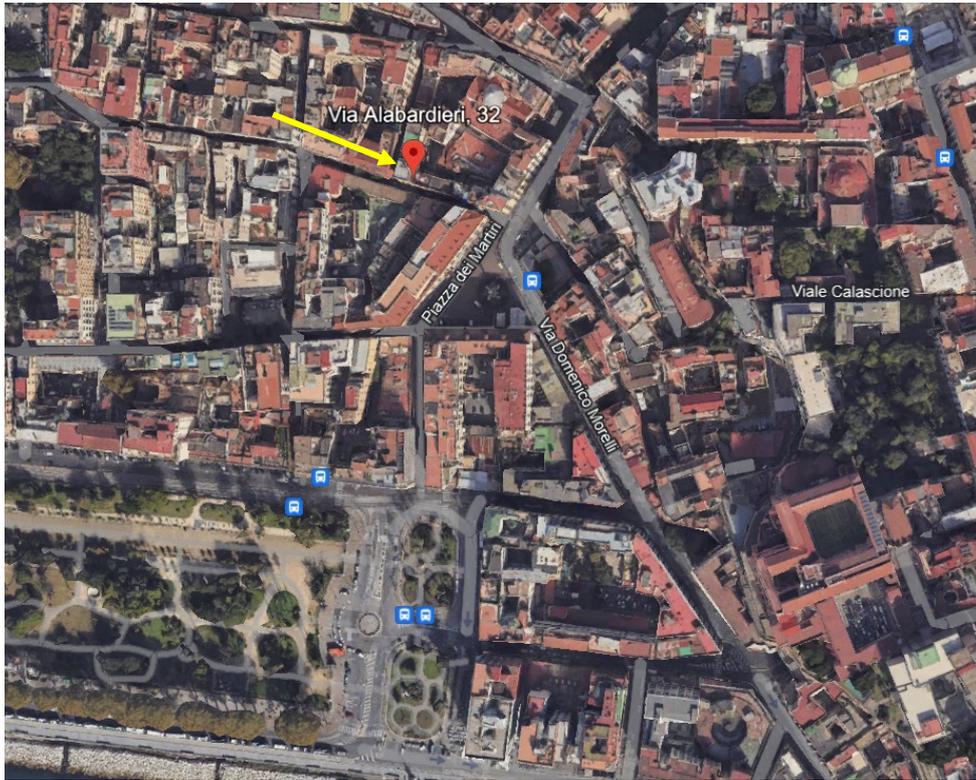
*la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è stato pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**, ed è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Napoli alla Via Alabardieri civ. 32, posto al piano 1° (primo) della Scala "A" contraddistinto dall'interno 1, meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2**, Zon. Cens. 11, **Cat. A/2**, classe 6, **consistenza 5,0vani**, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, quartiere Chiaia, accessibile dalla Via Alabardieri n. 32, ed è georeferenziato alla "latitudine 40.834788" e "longitudine 14.241325".

Il quartiere Chiaia, insieme ai quartieri Posillipo e San Ferdinando forma la Municipalità n. 1 del comune di Napoli, ospita circa 38.350 abitanti su una superficie di 2,71 km<sup>2</sup>, con una densità abitativa pari a 14.153 abitanti/Km<sup>2</sup>. Confina a nord con il quartiere Vomero, a nord-est con il quartiere Montecalvario, ad est con il quartiere San Ferdinando, ad ovest con i quartieri Fuorigrotta e Posillipo, a sud affaccia sul golfo di Napoli. Chiaia è considerata una tappa obbligatoria per chi viene a visitare la città grazie agli innumerevoli monumenti e luoghi di interesse presenti nel quartiere, ricordiamo la Villa Comunale, la Casina Pompeiana, Castel dell'Ovo, Castello Aselmeyer, il lungo mare di Via Caracciolo, oltre a Chiese e Palazzi di notevole prestigio storico ed architettonico. I principali assi viari sono la Riviera di Chiaia e Via Caracciolo che percorrono lungo i due lati la Villa Comunale. La galleria della Vittoria consente un rapido collegamento tra Chiaia e il Centro Storico della città. Il raccordo della Tangenziale più vicino al quartiere è lo svincolo di Fuorigrotta ubicato nell'omonimo quartiere. Il quartiere è servito dal servizio di trasporto pubblico cittadino su bus, dalla Funicolare, e dalla linea 2 e 6 della metropolitana di Napoli (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).





**Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.**

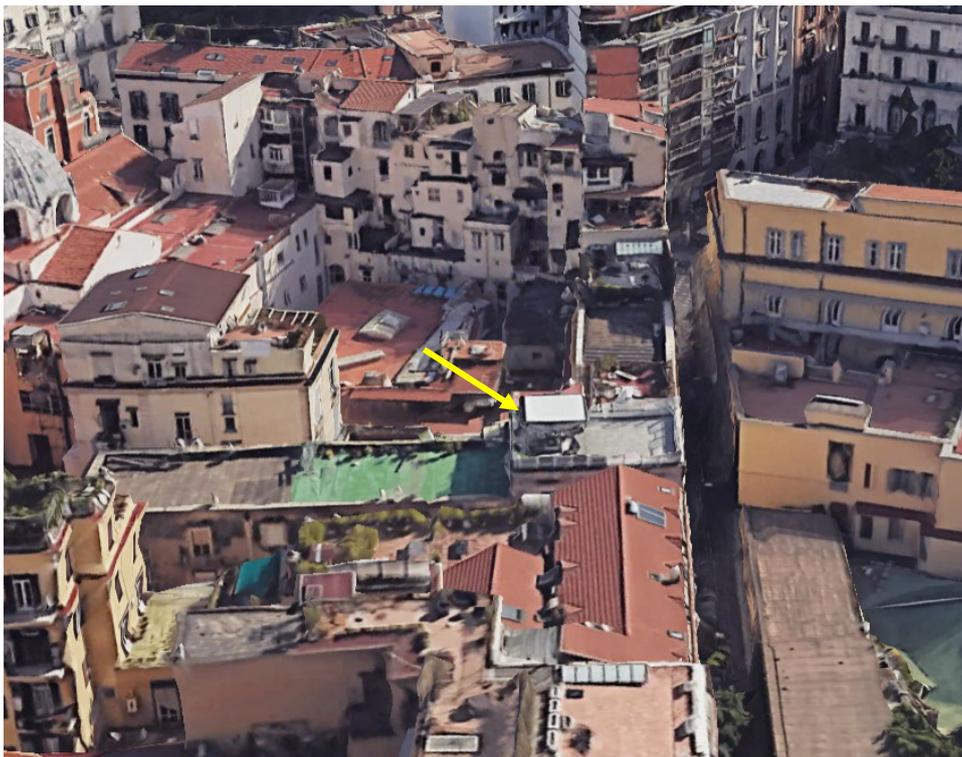


**Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.**



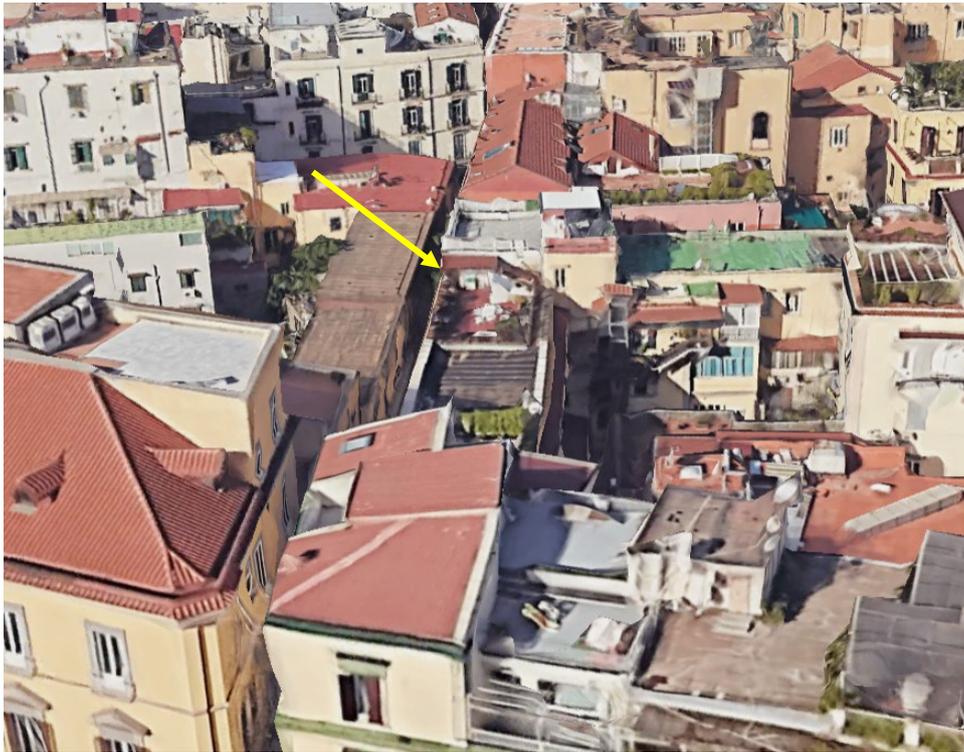


**Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.**



**Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.**





Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.



L'appartamento pignorato è posto in un fabbricato urbano realizzato alla fine dell'800. Il corpo di fabbrica è costituito da un edificio in muratura portante, che si eleva complessivamente per cinque livelli fuori terra compreso il piano terra, ed è **provvisto di ascensore solo per alcuni immobili della scala "A", escluso quello oggetto di pignoramento.**

La copertura del fabbricato è costituita da terrazzo piano. Il corpo di fabbrica presenta una forma pressoché regolare, con quattro prospetti esterni liberi di cui uno su Via Alabardieri, uno su Vico II Alabardieri, uno rivolto verso il cortile interno, e due in aderenza con altri fabbricati adiacenti. Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, con orizzontamenti intermedi formati in parte da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ed archi portanti, anch'essi in muratura, di varie dimensioni e forme; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo, il tutto in un discreto stato di conservazione. (Foto n. 6 e n. 7).



**Fotografia 6 – Vista fabbricato da Via Alabardieri.**



**Fotografia 7 – Altra vista fabbricato su angolo tra Via Alabardieri e Vico II Alabardieri.**

All'interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 32 di Via Alabardieri, attraverso un varco dotato di cancello in ferro e vetrate a due ante, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato (Foto n. 8).



Fotografia 8 – Vista ingresso al fabbricato da Via Alabardieri civ. 32.

L'ingresso principale immette in un androne coperto che conduce, al cortile condominiale e a tre corpi di fabbrica contigui tra loro, che formano nel loro insieme l'intero condominio; i corpi di fabbrica sono serviti ognuno da autonome casse scale di accesso, contraddistinte in **Scala "A"**<sup>1</sup>, Scala "B" e Scala "E"<sup>2</sup>. La pavimentazione dell'androne è costituita da cubetti in porfido; le pareti sono rivestite con lastre in marmo per un'altezza di circa ml. 0,60 dal piano di calpestio, mentre per la restante parte sono rivestite con intonaci ordinari, tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari tinteggiato con pittura a tempera. Il cortile condominiale serve anche da accesso ad alcuni locali posti al piano terra dell'intero corpo di fabbrica, quest'ultimi destinati a negozi, laboratori e/o locali commerciali, il cortile risulta interamente pavimentato con cubetti in porfido (Foto n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12).

<sup>1</sup> Scala di cui è parte l'immobile pignorato.

<sup>2</sup> Non si tratta di un errore, in quanto la terza scala viene contraddistinta con la lettera "E".



**Fotografia 9 – L’ingresso principale immette in un androne coperto che conduce, al cortile condominiale e a tre corpi di fabbrica contigui tra loro, che formano nel loro insieme l’intero condominio; i corpi di fabbrica sono serviti ognuno da autonome casse scale di accesso, contraddistinte in Scala “A” , Scala “B” e Scala “E”.**



**Fotografia 10 – La pavimentazione dell’androne è costituita da cubetti in porfido; le pareti sono rivestite con lastre in marmo per un’altezza di circa ml. 0,60 dal piano di calpestio, mentre per la restante parte sono rivestite conintonaci ordinari, tinteggiate con pittura al quarzo.**



**Fotografia 11 – Il cortile condominiale serve anche da accesso ad alcuni locali posti al piano terra dell’intero corpo di fabbrica, quest’ultimi destinati a negozi, laboratori e/o locali commerciali, il cortile risulta interamente pavimentato con cubetti in porfido.**



**Fotografia 12 – Altra Vista cortile condominiale interno.**

Il fabbricato presenta una struttura tipica dell’architettura napoletana dei primi anni dell’800 a “*corte centrale*”, su cui affacciano gli appartenenti e i locali interni del fabbricato. I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con

pittura al quarzo, le balconate risultano costituite da lastre in marmo a sbalzo, ancorate alle pareti con mensole in ferro di sostegno. Nel complesso lo stato di conservazione può definirsi buono (Foto n. 13 e n. 14).



Fotografia 13 – Il fabbricato presenta una struttura tipica dell'architettura napoletana dei primi anni dell'800 a “corte centrale”, su cui affacciano gli appartenenti e i locali interni del fabbricato.



Fotografia 14 – I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo, le balconate risultano costituite da lastre in marmo a sbalzo, ancorate alle pareti con mensole in ferro di sostegno.

La scala “A” condominiale di cui è parte l’immobile pignorato, è accessibile dall’androne coperto, risulta protetta dall’esterno da un serramento in ferro a due ante con vetrate ed è munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato. La scala condominiale è costituita da rampanti con gradini rivestiti in lastre di marmo bianco con venature grigio, muniti di ringhiera in ferro con passamano in legno, collegati a ballatoi intermedi e pianerottoli di accesso agli appartamenti. I pianerottoli e i ballatoi sono rivestiti in marmo bianco con venature grigio, inoltre, i ballatoi sono dotati di ampie finestre con affaccio sul cortile condominiale da cui prende aria e luce. Le pareti della scala sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile, mentre i soffitti sono tinteggiati con pittura a tempera. La palazzina in cui insiste l’appartamento pignorato, è dotata di ascensore per la salita ai piani superiori, con fermata sui pianerottoli di riposo di ogni interpiano poiché probabilmente integrata successivamente alla realizzazione del fabbricato, essa infatti è realizzata in adiacenza alla parete esterna del fabbricato prospiciente il cortile interno, e non conduce a tutti i livelli poiché probabilmente ad uso esclusivo di sole alcune unità immobiliari (Foto n. 15, n. 16, n. 17, n. 18 e n. 19).



**Fotografia 15 – La scala “A” condominiale di cui è parte l’immobile pignorato, è accessibile dall’androne coperto, risulta protetta dall’esterno da un serramento in ferro a due ante con vetrate ed è munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato.**



**Fotografia 16 – La scala condominiale è costituita da rampanti con gradini rivestiti in lastre di marmo bianco con venature grigio, muniti di ringhiera in ferro con passamano in legno, collegati a ballatoi intermedi e a pianerottoli di accesso agli appartamenti.**



**Fotografia 17 – I pianerottoli e i ballatoi sono rivestiti in marmo bianco con venature grigio, inoltre, i ballatoi sono dotati di ampie finestre con affaccio sul cortile condominiale. Le pareti della scala sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile, mentre i soffitti sono tinteggiati con pittura a tempera.**



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ubicato al piano 1° (primo) della Scala "A", prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale condominiali contraddistinto dall'int. 1, composto nel suo insieme, da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, due Vani, due Bagni e una Balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 76,35 e una superficie utile scoperta di balconata calpestabile pari a mq. 4,34 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 80,69** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 90,60<sup>3</sup>**.



Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 11 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344 sub 2, cat. A/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

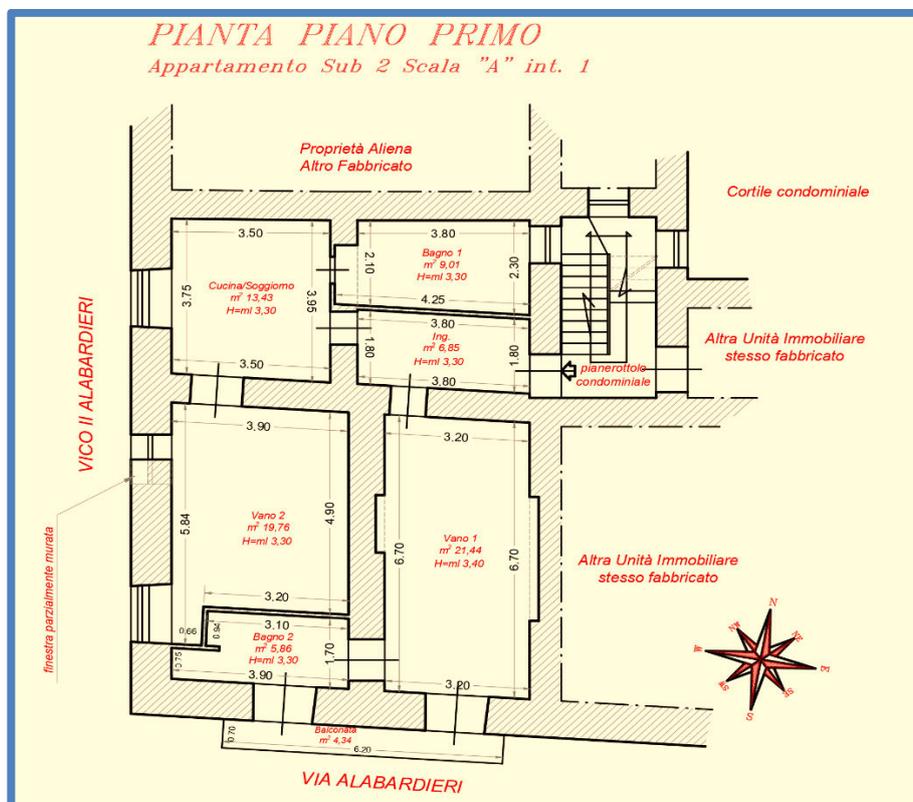


Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi.

<sup>3</sup> Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dell'appartamento si rimanda al capitolo "Valutazione".

**Ingresso:** Vi si accede attraverso il portoncino di caposcala posto a destra per chi sale le scale condominiali, comunica con la “Cucina/Soggiorno” e con il “Vano 1”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,85 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un laminato in finto parquet; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).



**Fotografia 20 – Ingresso:** Vi si accede attraverso il portoncino di caposcala posto a destra per chi sale le scale condominiali, comunica con la “Cucina/Soggiorno” e con il “Vano 1”.



**Fotografia 21 – Ingresso:** Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,85 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un laminato in finto parquet.



**Fotografia 22 – Ingresso:** le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera.

**Vano 1:** Vi si accede dall'“Ingresso” e comunica con il “Bagno 2” e la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,44 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40 ed è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-balcone a due ante da cui prende aria e luce, il vano immette sulla balconata prospiciente il versante sud con affaccio su Via Alabardieri, gli infissi sono dotati di porte interne in alluminio e vetro camera mentre all'esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana” (Foto n. 23 e n. 24)



**Fotografia 23 – Vano 1:** Vi si accede dall'“Ingresso” e comunica con il “Bagno 2” e la “Balconata”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,44 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,40 ed è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 24 – Vano 1:** L’ambiente è dotato di una porta-balcone a due ante da cui prende aria e luce, il vano immette sulla balconata prospiciente il versante sud con affaccio su Via Alabardieri, gli infissi sono dotati di porte interne in alluminio e vetro camera mentre all’esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana”

**Bagno 2:** Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,86 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un’altezza di ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di una porta-balcone a due ante da cui prende aria e luce, il vano immette sulla balconata prospiciente il versante sud con affaccio su Via Alabardieri, gli infissi sono dotati di porte interne in alluminio e vetro camera mentre all’esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana” (Foto n. 25, n. 26 e n. 27).



**Fotografia 25** – *Bagno 2*: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,86 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia.



**Fotografia 26** – *Bagno 2*: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un’altezza di ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile.



**Fotografia 27 – Bagno 2:** L’ambiente è dotato di una porta-balcone a due ante da cui prende aria e luce, il vano immette sulla balconata prospiciente il versante sud con affaccio su Via Alabardieri, gli infissi sono dotati di porte interne in alluminio e vetro camera mentre all’esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana”.

**Balconata:** Vi si accede sia dal “Vano 1” che dal “Bagno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,34, ed è esposta lungo il versante sud con affaccio diretto su Via Alabardieri. La struttura è costituita da un unico blocco a spessore di marmo bianco, incastrato alla parete verticale della facciata del fabbricato rinforzato nella parte inferiore da mensole in ferro di sostegno incastrate alla parte. La balconata è protetta lungo l’aggetto da una rischiera in ferro (Foto n. 28 e n. 29).



**Fotografia 28 – Balconata:** Vi si accede sia dal “Vano 1” che dal “Bagno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,34, ed è esposta lungo il versante sud con affaccio diretto su Via Alabardieri.



**Fotografia 29 – Balconata:** La struttura è costituita da un unico blocco a spessore di marmo bianco, incastrato alla parete verticale della facciata del fabbricato rinforzato nella parte inferiore da mensole in ferro di sostegno incastrate alla parte. La balconata è protetta lungo l’aggetto da una rischiera in ferro.

**Vano 2:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, è adibito a camera da letto ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,76 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di due finestre da cui prende aria e luce, esposte entrambe ad ovest con affaccio su Vico II Alabardieri, le finestre sono dotate di serramenti interni in alluminio e vetro camera mentre all'esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana” (Foto n. 30, n. 31, n. 32 e n. 33).



**Fotografia 30 – Vano 2:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, è adibito a camera da letto ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,76 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30.



**Fotografia 31 – Vano 2:** La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.



**Fotografia 32 – Vano 2:** L'ambiente è dotato di due finestre da cui prende aria e luce, esposte entrambe ad ovest con affaccio su Vico II Alabardieri.



**Fotografia 33 – Vano 2: le finestre sono dotate di serramenti interni in alluminio e vetro camera mentre all'esterno sono protette da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana”.**

**Cucina/Soggiorno:** Vi si accede dall’*“Ingresso”*, comunica con il *“Bagno 1”* ed è adibito sia a cucina sia a vano soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,43 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del tratto di parete su cui è alloggiato l’angolo cottura che risulta nella parte centrale rivestita con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto dell’intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di una finestra da cui prende aria e luce, esposta ad ovest con affaccio su Vico II Alabardieri, la finestra è dotata di serramento interno in alluminio e vetro camera mentre all’esterno è protetta da imposte in ferro di tipo *“persiana napoletana”* (Foto n. 34, n. 35 e n. 36).



**Fotografia 34** – *Cucina/Soggiorno*: Vi si accede dall’*“Ingresso”*, comunica con il *“Bagno 1”* ed è adibito sia a cucina che a vano soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,43 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30.



**Fotografia 35** – *Cucina/Soggiorno*: La pavimentazione è costituita da listelli in laminato effetto legno; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del tratto di parete su cui è alloggiato l’angolo cottura che risulta nella parte centrale rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.





**Fotografia 36 – Cucina/Soggiorno: L’ambiente è dotato di una finestra da cui prende aria e luce, esposta ad ovest con affaccio su Vico II Alabardieri, la finestra è dotata di serramento interno in alluminio e vetro camera mentre all’esterno è protetta da imposte in ferro di tipo “persiana napoletana”**



**Bagno 1:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,01 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un’altezza di ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un finestrone da cui prende aria e luce, esposto ad est con affaccio sul vano scala condominiale, il finestrone è dotato di serramento interno in alluminio e vetro camera mentre all’esterno è protetto da una grata in ferro (Foto n. 28 e n. 29)



**Fotografia 37 – Bagno 1:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,01 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata.



**Fotografia 38 – Bagno 1:** le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un’altezza di ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un finestrone da cui prende aria e luce, esposto ad est con affaccio sul vano scala condominiale, il finestrone è dotato di serramento interno in alluminio e vetro camera mentre all’esterno è protetto da una grata in ferro.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette esternamente da serramenti in ferro alla “*napoletana*”; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L’immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di gas di città, di impianto idrico, telefonico e citofonico, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, gli ambienti sono dotati di condizionatori a parete del tipo “*inverter caldo-freddo*”; per quanto concerne l’impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con listelli di laminato effetto legno nei vani principali e di ceramica smaltata per i due bagni, nonché la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, in uno a buone rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell’immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d’uso.



Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l’immobile **è sprovvisto dell’attestato di certificazione energetica.** Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell’I.V.A., ivi incluso l’onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d’ambito.

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni.

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l’immobile oggetto di pignoramento, fa parte come precedentemente descritto, di un edificio

plurifamiliare facente parte di tre blocchi edilizi muniti ognuno di cassa scale indipendente, contraddistinte in **Scala “A”** (di cui è parte l'immobile pignorato), Scala “B” e Scala “E”.

Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agencia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si legge espressamente che **fanno parte dell'immobile pignorato, i diritti proporzionali sulla casa del portiere.**

L'atto dal quale si rileva tale circostanza e quello rogato dal notaio dott. Nicola Angrisano di Napoli del 03/12/1960 rep. 11141 racc. 5444, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 43591/31347 del 10/12/1960, con il quale la sig.ra [REDACTED] originaria proprietaria, vendeva a [REDACTED] dante causa di [REDACTED] quest'ultimo dante causa della società debitrice [REDACTED] l'immobile oggi pignorato (Cfr. All.ti n. 20 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Angrisano di Napoli del 03/12/1960 rep. 11141 racc. 5444 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 43591/31347 del 10/12/1960 e relativa nota di trascrizione).

Per puro tuziorismo occorre precisare che, in tutti gli atti che si sono succeduti fino a quello con il quale è stato trasferito l'immobile oggi pignorato alla società debitrice [REDACTED] (Cfr. All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 e relativa nota di trascrizione), si riporta che sono compresi nella vendita: << ..... omissis .....ogni accessorio, accessione, diritti di comunione e pertinenze, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, **con la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso immobiliare ai sensi dell'art. 117 C.C. e con quanto più specificatamente indicato nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare ed ai quali si fa riferimento per la migliore individuazione dell'oggetto della presente compravendita .....omissis>>, quanto “testé” riportato mai è stato smentito negli atti che precedono quest'ultimo, quindi, oltre ogni ragionevole dubbio, debba ritenersi che risulta pertinenza dell'immobile pignorato, la quota proporzionale del richiamato alloggio condominiale “casa portiere”.**

Alla luce degli elementi rinvenuti dalle ricerche sugli atti di trasferimento del bene staggito, formulavo all'Amministrazione Condominiale gestita e



rappresentata dal dott. [REDACTED] con studio in Napoli alla [REDACTED] una serie di notizie in merito sia alla posizione debitoria dell'immobile, sia in merito ad eventuali pertinenze e beni condominiali che interessassero l'immobile oggetto di perizia (Cfr. All.to n. 12 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulata con mail-pec in data 29.11.2023 all'Amministratore del Condominio).

Alla mail-pec del 29/11/2023 dello scrivente, l'Amministratore del Condominio, rispondeva solo più tardi con mail-pec del 11/12/2023, il cui contenuto, oltre che rappresentare la situazione debitoria dell'immobile pignorato e l'invio come richiesto del Regolamento di Condominio del fabbricato, dichiarava che **“non c'è servizio di portierato e non ci sono pertinenze condominiali se non quelle inerenti gli spazi comuni scale, cortile e androne”** (Cfr. All.ti n. 13 – Certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio con mail-pec del 11.12.2023 comprensiva di copia del Regolamento Condominiale interno e quadro di riparto dei crediti vantati dal Condominio e dichiarazioni in merito all'esistenza dei beni comuni).

Atteso a questo punto la risposta dell'Amministratore, in ordine all'inesistenza di un alloggio condominiale (casa portiere), in totale contrasto non solo con quanto dallo scrivente rilevato dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 e quindi dai titoli ultraventennali del bene staggito, ma soprattutto da quanto riportato nello stesso Regolamento di Condominio del fabbricato fornitomi dallo stesso Amministratore, dal quale si rileva tra i beni comuni del fabbricato la presenza di un alloggio destinato a casa portiere, con ulteriore mail-pec del 17/12/2023, chiedevo allo stesso, di notiziarmi in merito a tale evidente discrasia, nonché di fissare un urgente incontro presso il Condominio, congiuntamente al custode Giudiziario che ci leggeva in copia, al fine non solo di chiarire sulla sua dichiarazione di inesistenza di un alloggio condominiale destinato a casa portiere e per mostrarci nei fatti l'alloggio asseritamente dichiarato negli atti come casa portiere (Cfr. All.ti n. 14 – Richiesta di chiarimenti e sopralluogo congiunto inviata a mezzo mail-pec del 17.12.2023 all'Amministratore del Condominio per chiarire le circostanze circa esistenza o meno di un alloggio comune condominiale destinato a casa portiere).

Successivamente, e su sollecito anche del custode giudiziario, il quale si faceva parte attiva delle mie richieste all'Amministratore del Condominio di chiarire i



fatti in ordine all'esistenza o meno di un alloggio comune destinato a casa portiere, in data 28/12/2024 finalmente si riusciva a fissare accesso presso il fabbricato in uno con il custode giudiziario e l'Amministratore protempore del Condominio il [REDACTED]. In tale data alle ore 11,00 convenuti sui luoghi, illustravo all'Amministratore le ragioni della mia insistenza sull'esistenza di un alloggio condominiale probabilmente utilizzato in passato come casa portiere, contrariamente a quanto da lui dichiarato sulla asserita inesistenza dello stesso. Anche il custode giudiziario l'avv. Alessandro Avitabile insisteva sulla tesi dell'esistenza di un alloggio comune condominiale, poiché espressamente riportato sia nei titoli più remoti sia nello stesso Regolamento di Condominio del fabbricato. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, con individuazione del presunto alloggio condominiale, l'Amministratore del Condominio il [REDACTED] si riservava di inviare, agli ausiliari del Giudice, breve relazione di tutto quanto avrebbe rilevato dalla documentazione condominiale in suo possesso, al fine di poter chiarire la vicenda, relazione che di fatto non è mai pervenuto né al sottoscritto né al custode giudiziario (Cfr. *All.ti n. 15 – Verbale di sopralluogo del 28/12/2023 redatto dal Custode Giudiziario in seguito all'incontro avuto presso il fabbricato con l'Amministratore del condominio*).



Solo in data 23/01/2024 perveniva al custode giudiziario l'avv. Alessandro Avitabile, da parte dell'Amministratore del fabbricato, "Convocazione assembleare Straordinaria del Condominio Via Alabardieri 32 Scale A ed E" per la seduta in seconda convocazione del 06/02/2024, avente tra l'altro come Ordine del giorno "*Locali destinati a servizio portierato; si allega pec inviata dall'avv. [REDACTED] all'avv. [REDACTED] in data 29.11.23 dopo aver esaminato unitamente all'avv. [REDACTED] l'intero incartamento in possesso del condominio riconducibile alla "casa del portiere", atto di compravendita del 10.04.2002 [REDACTED] estratto dall'archivio notarile dall'avv. [REDACTED] nonché parere di quest'ultimo sul da farsi - punto della situazione, eventuali soluzioni e ogni più ampia deliberazione*". Unitamente alla convocazione venivano allegati anche i documenti richiamati nel corpo dell'Ordine del giorno, che qui per brevità si evita di elencare, in quanto facilmente consultabili poiché allegati alla presente

(Cfr. All.ti n. 16 – Convocazione assembleare Straordinaria per il giorno 06/02/2024 e relativi allegati).

Con tale convocazione è indubbio quindi che l'Amministratore del condominio il dott. [REDACTED] nello smentire la sua posizione circa inesistenza di un alloggio condominiale destinato a casa portiere, informa questo ausiliario e il custode giudiziario che effettivamente nello stabile di cui è parte l'immobile pignorato esiste quale pertinenza un alloggio comune destinato a casa portiere, al di là poi di quelle che sono le vicende giudiziarie ed extragiudiziarie da parte di un terzo che ne rivendica la esclusiva proprietà, circostanza che questo Esperto per il tipo di incarico ricevuto, non è deputato a scendere nel merito.



Per quanto concerne invece, in via più generale, **eventuali dotazioni condominiali** o **eventuali pertinenze**, facendo espresso riferimento al Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, costituiscono proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le murature portanti, l'impianto fognario, impianto di luce elettrica, ed acqua limitatamente ai tratti di uso comune, il solaio di copertura, eccezione fatta per le parti di solaio di copertura alienate ai singoli condomini, l'androne, la scala, i ballatoi e tutte le parti costruttive dell'edificio, opere, installazioni e manufatti indispensabili all'uso comune, come disciplinate dall'art. 1117 c.c. e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

I millesimi invece di parte comune attribuiti all'immobile in questione, sono pari a **27,00 millesimi**, come riportati nell'allegato "Tabelle millesimali Scala A" del medesimo Regolamento di Condominio.

Infine, dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non risultano** vincoli condominiali sull'immobile staggito, ad eccezione di quelli espressamente richiamati nel Regolamento di Condominio, che qui si intendono per interamente trascritte.

### 3. Identificazione catastale del bene pignorato.

Procedere preliminarmente all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



**L'immobile pignorato**, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a [REDACTED] **proprietario** per 1/1, alla Via Alabardieri n. 32, Piano 1 (primo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Sez. CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Zon. Cens. 11, Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,0vani, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43.**

lo stesso confina a:

- **sud** con Via Alabardieri;
- **nord** con proprietà aliena altro fabbricato p.lla 152;

- **ovest** con Vico II Alabardieri;
- **est** con cassa scale condominiale e altro appartamento stesso fabbricato.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell’atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l’Agenzia del Territorio** (Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell’immobile pignorato) nonché dall’esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 11 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell’immobile pignorato), ho potuto accertare che:



**“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione.**

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell’atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento** in capo alla società debitrice esecutata, giusto atto di compravendita del 01/04/2008 a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 (Cfr. All.to n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 e relativa nota di trascrizione), ho potuto accertare che:

**sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel titolo di trasferimento in capo alla società debitrice esecutata sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che**

**precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito.**

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

- ❖ **alla data del 22/06/2017:** si registra variazione relativa a VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO E INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, pratica n. NA0241113 (n. 107684.1/2017), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. Cat. 5,0vani, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, Rend. Euro 1.394,43**, Via Alabardieri n. 32 Piano 1;
- ❖ **alla data del 01/04/2008:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1**, atto del 01/04/2008 Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 32142 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 8092.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/04/2008, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. Cat. 5,0vani Euro 1.394,43**, Via Alabardieri n. 32 Piano 1;
- ❖ **alla data del 25/10/2006:** si registra variazione relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, Pratica n. NA0581796 in atti dal 25/10/2006 (n. 63191.1/2006) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. Cat. 5,0vani Rend. Euro 1.394,43**, Via Alabardieri n. 32 Piano 1;



- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. L. 1.425.000**, Via Alabardieri n. 32 Piano 1;
- ❖ **alla data del 28/04/1995:** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED]  
[REDACTED] **Usufrutto fino al 01/04/2008,** [REDACTED]  
[REDACTED] **Proprietà 1000/1000 fino al 01/04/2008,** atto del 28/04/1995 Pubblico ufficiale ALFREDO LIMOSANI Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 2411 - UR Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione n. 1411 registrato in data 15/05/1995 - DONAZIONE Voltura n. 30494.1/1995 in atti dal 25/07/1996, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. L. 1.425.000**, Via Alabardieri n. 32 Piano 1;
- ❖ **alla data del 19/07/1983 Situazione degli intestati (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED] **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 28/04/1995,** dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Zona Cens. 11, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. L. 2620** Via Alabardieri n. 32 Piano 1;



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Cat. A/2, Cons. Cat. 5,0vani**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, scheda numero

10424554 Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652 di costituzione del **30/12/1939**, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

**Non risultano** altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate *diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri e realizzazione di una nuova finestra*, non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione della balconata in uno all'apertura di una finestra sul prospetto secondario del fabbricato, difformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge



31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agencia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.



Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

**4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2:** ecc.**

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce

un unico immobile composto da un “appartamento” autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli sezione Chiaia, alla Via Alabardieri civ. 32, posto al piano 1° (primo) Scala “A”, prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale condominiali contraddistinto dall'int. 1, composto nel suo insieme, da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, due Vani, due Bagni e una Balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 76,35 e una superficie utile scoperta di balconata calpestabile pari a mq. 4,34 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 80,69** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 90,60**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,30. L'appartamento, confina: **sud** con Via Alabardieri; **nord** con proprietà aliena altro fabbricato p.lla 152; **ovest** con Vico II Alabardieri; **est** con cassa scale condominiale e altro appartamento stesso fabbricato. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Zon. Cens. 11, Cat. A/2, classe 5, **consistenza 5,0vani**, Sup. Cat. 118m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.394,43; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni, sia un ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri, sia la realizzazione di una nuova finestra con affaccio su Vico II Alabardieri. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

**Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

È stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri e la realizzazione di una nuova finestra con affaccio su Vico II Alabardieri, difformità **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è rientra tra quelli sottoposti a **vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia**

**PREZZO BASE Euro 565.000,00 (cinquecento sessantacinquemila/00).**



**5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*



In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è pervenuto alla società debitrice "[REDACTED]", con i seguenti atti:

- **a** "[REDACTED]" per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con Atto di compravendita per notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli **del 01/04/2008** rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008, pervenne dal sig. "[REDACTED]", l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala "A", censita in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Z.C. 11, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. Euro 1.394,43** (Cfr. All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita

a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 e relativa nota di trascrizione);

- **al sig.** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la **quota di 1/1**, con Atto di Donazione Accettazione per notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli **del 28.04.1995** rep. 2411 racc. 1001 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995, pervenne in nuda proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala “A”, censita in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Z.C. 11, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. Lire 1.425.000**. L’usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in data 23.09.1977 con decesso della sig.ra [REDACTED] (Cfr. *All.ti n. 17 - Copia atto di Donazione accettazione a firma del notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli del 28.04.1995 rep. 2411 racc. 1001 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995 e relativa nota di trascrizione*);

- **alla sig.ra** [REDACTED] per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per Successione da [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto in data 06/04/1994 giusta denuncia di successione presentata all’Ufficio Registro Successioni di Napoli al n. 3605 vol. 3726, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 31400/20416 del 14.08.2008 (Cfr. *All.ti n. 18 – Copia denuncia di successione n. n. 3605 vol. 3726 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 31400/20416 del 14.08.2008*), regolata da Testamento Olografo pubblicato da notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli del 06/04/1995 rep. n. 2382 racc. 983 trascritto presso



Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995, immobile caduto in successione appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala “A”, censita in N.C.E.U. alla **Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Cat. A/2, Cons. Cat. 3,0vani** (Cfr. *All.ti n. 19 - Copia Testamento Olografo e pubblicazione per notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli del 06/04/1995 rep. n. 2382 racc. 983 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995 e relativa nota di trascrizione*);



- **al sig.** [REDACTED] per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con Atto di compravendita per notaio dott. Nicola Angrisano di Napoli **del 03/12/1960** rep. 11141 racc. 5444 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 43591/31347 del 10/12/1960, pervenne dalla sig.ra [REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala “A”, composto di tre vani, saletta, cucina e bagno, l'immobile risulta ancora infra maggiore consistenza dell'intero primo piano in Catasto Urbano alla partita 75013 **Sezione CHI, fogl. 16, p.lla ex 312,/6 (oggi p.lla 344/2) Cat. A/2, Cons. Cat. 3,0vani** (Cfr. *All.ti n. 20 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Angrisano di Napoli del 03/12/1960 rep. 11141 racc. 5444 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 43591/31347 del 10/12/1960 e relativa nota di trascrizione*);
- **alla sig.ra** [REDACTED] oltre altri beni, l'immobile pervenne per Atto di divisione con il germano [REDACTED], per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 13/08/1955 rep. 51749 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26133/19669 del 02/09/1955, atto con il quale i germani procedettero alla divisione dei beni succeduti per eredità testamentaria della di lei madre [REDACTED] deceduta a Napoli in data 06/01/1955

giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al n. 5567 vol. 1404, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06/08/1955, alla Sig.ra [REDACTED] fu attribuito il quartino oggi oggetto di pignoramento (Cfr. All.ti n. 21 - Copia Atto di Divisione per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 13/08/1955 rep. 51749 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26133/19669 del 02/09/1955 e relativa nota di trascrizione);



- **ai germani sigg.** [REDACTED] oltre altri beni, l'immobile pervenne per Successione della di lei madre [REDACTED] deceduta a Napoli in data 06/01/1955 giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al n. 5567 vol. 1404, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06/08/1955 (Cfr. All.ti n. 22 - Copia denuncia di successione n. 5567 vol. 1404, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06/08/1955), regolata da Testamento Olografo del 28/01/1954 pubblicato da notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 14/01/1955 rep. n. 47092 racc. 94 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06.08.1955 (Cfr. All.ti n. 23 - Copia Testamento Olografo e pubblicazione per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 14/01/1955 rep. n. 47092 racc. 94 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06.08.1955);
- **alla sig.ra** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la **quota di 1/1**, l'immobile in una maggiore consistenza pervenne con Atto di acquisto per notaio dott. Attilio Marino di Napoli **del 23.10.1938** rep. 17009 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 28727/16630 del 18.11.1938, dal sig. [REDACTED], il quale se ne riservò l'usufrutto *vita natural durante*. All'art. 2° del predetto atto il costituito sig. [REDACTED] trasferisce alla Sig. [REDACTED]

██████████ riservandosi l'usufrutto, intero fabbricato di cui al punto 10 della narrativa, e precisamente fabbricato in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32, composto da Scala A, B, C e D, e di cui è parte anche l'immobile oggi oggetto di pignoramento. L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà con decesso del sig. ██████████ (Cfr. All.ti n. 24 Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Attilio Marino di Napoli del 23.10.1938 rep. 17009 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 28727/16630 del 18.11.1938 e relativa nota di trascrizione);



- al sig. ██████████ per il diritto proprietà per la **quota di 1/1**, intero fabbricato in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32, composto da Scala A, B, C e D, e di cui è parte anche l'immobile oggi oggetto di pignoramento, pervenne per Aggiudicazione dal Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari giusto Decreto di aggiudicazione immobili n. 3906 del **31/01/1906**, in danno a ██████████, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2551/1114 del 24.02.1906 (Cfr. All.ti n. 25 Copia atto di Trasferimento immobili Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari giusto Decreto di aggiudicazione immobili n. 3906 del 31/01/1906 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2551/1114 del 24.02.1906 e relativa nota di trascrizione).

**6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno

*sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.*

Il fabbricato nel quale l'immobile pignorato costituisce unità immobiliare è posto nella zona costiera del Comune di Napoli denominato quartiere Chiaia. Le prime testimonianze del quartiere Chiaia, risalgono al 1400, ai tempi del dominio aragonese, quando iniziarono a sorgere piccole casette di pescatori e via Chiaia assunse il suo nome attuale, dandolo di conseguenza al piccolo borgo: era la "Via per la Playa". L'intera zona, risulta una tra le più antiche della città, infatti il quartiere si può considerare nato intorno al XV secolo, in quel periodo una serie di borghi posti a cavallo delle mura occidentali cominciano a compattarsi, e successivamente la realizzazione di Via Caracciolo, parte del lungomare di Napoli, quello che si estende da Mergellina fino a Santa Lucia, il cui nome è preso dall'ammiraglio napoletano Francesco Caracciolo (1752-1799), indusse anche l'arrivo di molte famiglie nobili, che presero a comprare terreni per edificare ville e palazzi che fossero vicini al nuovo centro di potere. Nel '700 il borgo continuò ad espandersi lungo la costa, e dai primi decenni dell'Ottocento, si cominciò a realizzare la famosa palazzata borbonica lungo tutta l'attuale Riviera di Chiaia, con la quale si manifestò la tendenza delle grandi casate nobiliari napoletane, tradizionalmente residenti nel centro storico, a farsi una dimora gentilizia sul mare.

Nello specifico trattasi di casamenti la cui realizzazione risale ad un'epoca in cui le costruzioni venivano edificate senza specifica richiesta di licenza edilizia, infatti l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con legge prima dal R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 (che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati) e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 (che con l'art. 6 estese il



predetto obbligo a tutto il territorio comunale) poi superate con l’entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Infatti, fino a prima dell’emanazione del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 l’edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius edificandum* connesso al diritto di proprietà sull’immobile.

È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l’obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall’art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Per individuare l’epoca di realizzazione dell’immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.

Per determinare l’epoca di realizzazione del fabbricato di cui l’immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5. che precede, si è potuto accertare che l’immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa del debitore esecutato, al signor ‘[REDACTED]’, con Decreto di aggiudicazione immobili n. 3906 del 31/01/1906 dal Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari in danno a ‘[REDACTED] fu Matteo’ trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2551/1114 del 24.02.1906, quindi già prima dell’obbligo di richiedere licenza edilizia



introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 (Cfr. All.to n. 25).

Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria catastale dell'appartamento oggetto di espropriazione, prima ed unica Planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio **11.04.1940**, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l'obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili già presenti e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il "Talloncino di riscontro scheda n. 10424554" sia la data di presentazione della scheda per l'appunto 11.04.1940 a firma del tecnico ing. [REDACTED] (Cfr. All.to n. 7 - *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Cat. A/2*).



Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi **l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima** nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che **non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità**, tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

Alla luce di quanto esposto dunque, l'immobile oggetto della presente procedura risulta:

- **antecedente al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;

- **antecedente al 31 ottobre 1942**, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 “*Legge Fondamentale Urbanistica*”, che introduceva l’adozione dei P.R.G. e l’obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d’Italia;
- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come “*Legge Ponte*” che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt’ora vigente.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l’unità immobiliare pignorata è **da ritenersi legittima** nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all’epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità**.

**6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale reperita agli atti dell’N.C.E.U. (*Cfr. All.to n. 7*) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (*Cfr. All.to n. 10*), è stato riscontrato che, l’appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, sia un aumento di superficie non residenziale consistente nella realizzazione di una balconata di mq. 4,34 lungo il prospetto sud prospiciente la Via Alabardieri, sia infine la presenza di una finestra in più posta sul prospetto ovest prospiciente il Vico II Alabardieri.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di



istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A (*segnalazioni certificata di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Occorre far rilevare però, che relativamente alle difformità riscontrate circa la presenza di una balconata di mq. 4,34 lungo il prospetto sud prospiciente la Via Alabardieri e la presenza di una finestra in più posta sul prospetto ovest prospiciente il Vico II Alabardieri, appaiono per caratteristiche e architettura, di antica fattura.

Nello specifico si evidenzia che la balconata costituita da un'unica lastra di marmo a spessore sostenuta da mensole sagomate in ghisa pressofuso ancorate alla facciata del fabbricato, tipiche del recupero architettonico del Centro Storico di Napoli, questa tipologia di balconate è tipica dell'architettura di fine '800 che sono formate da una lastra di marmo che si regge su delle mensole (chiamate anche gattoni). La balconata infatti si estende fino al limite sinistro del portale d'ingresso del fabbricato per poi riprendere sull'altra porzione di facciata a servizio dell'altra unità immobiliare, formando in tal modo un motivo architettonico tipico dei Palazzi della zona comunemente chiamato "*salva portale*", inoltre si noti come l'intera facciata sia in ottimo stato, lasciando intuire come sia stata oggetto di recenti lavori di ristrutturazione e quindi di riqualificazione, lavori che sicuramente non si sarebbero potuti attuare se i due elementi fossero in contrasto con l'attuale Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.



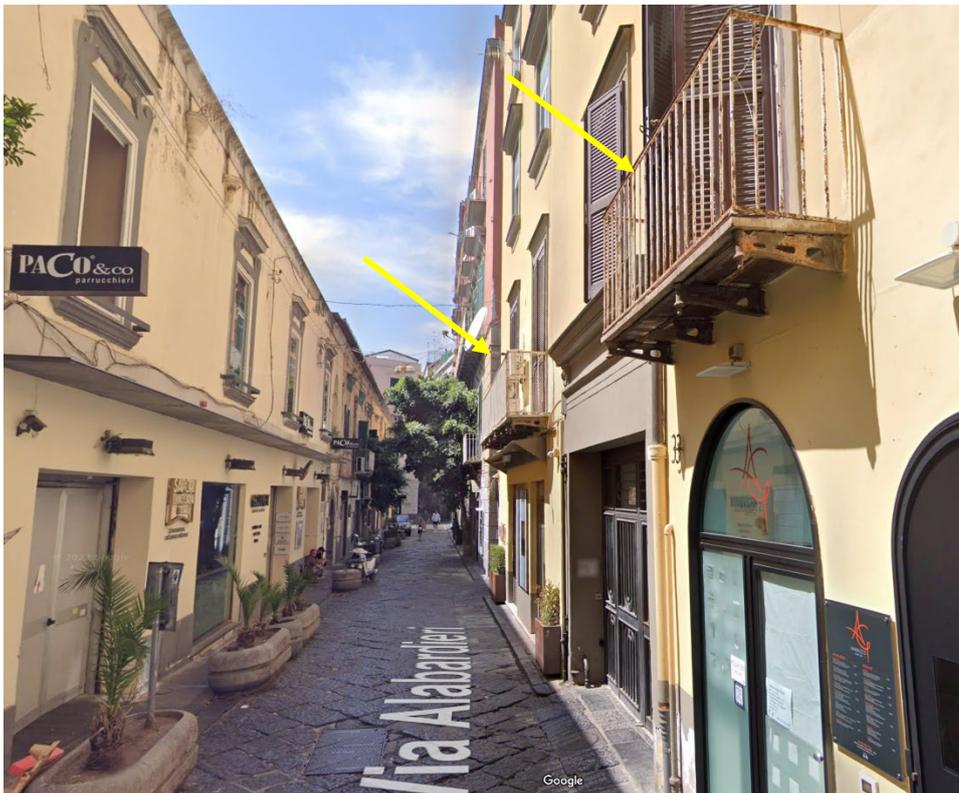


Figura 3: Vista del portale del fabbricato e delle due balconate poste al 1° piano.



Quanto invece alla finestra in più, riscontrata sul prospetto ovest prospiciente il Vicolo II Alabardieri, la stessa si ripete per tutti e 5 livelli del fabbricato, pertanto non riguarda solo l'appartamento pignorato ma bensì tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina poste su quella verticale. Probabilmente, considerata anche la remota datazione della relativa Planimetria Catastale, unico documento ufficiale da cui poter confrontare quanto realizzato all'epoca della costruzione, che si ripete, risale agli inizi dell'800, è l'attuale stato dei luoghi, l'inserimento della ulteriore finestra è stata sicuramente realizzata in tempi non recenti e per tutti gli appartamenti facenti parte della palazzina. Pensare oggi di murare tale apertura con l'eliminazione della finestra, significherebbe apportare non un beneficio architettonico al fabbricato ma bensì una disarmonia della facciata. In sostanza sarebbe oggi più difficile da un punto di vista della Normativa Edilizia vigente, eliminare l'apertura anziché chiederne come vedremo tra poco la regolarizzazione. Di seguito si riporta una foto dell'intero prospetto con indicazione della finestra.



Figura 4: Vista della facciata prospiciente Vico II Alabardieri con indicazione della finestra.

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso

specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 10.000,00c.t.**

- La difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla **presenza della balconata ed dell'ulteriore vano finestra**, ai fini Urbanistici, **non rientrando** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché la data delle ragioni di credito più vecchie per cui si procede **01/04/2008** (*mutuo fondiario concesso dalla banca "Banca Popolare di Ancona S.p.A." con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli repertorio 32143 racc. 11599*), risulta



essere successiva alla data del **1 ottobre 2003**<sup>4</sup>, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Le opere in difformità però, anche in questo caso, potranno essere **sanate** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare



<sup>4</sup> La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 10.000,00c.t**

**6.2. utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. All.ti n. 26 –*Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14III, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento*).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A -centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione.

Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) che regola l'attività edilizia nella Zona A costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul



principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie



di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **“Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco”** assoggettati alla specifica disciplina dall'art. 69 di tali Norme di Attuazione parte II.

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

-l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

-l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante



trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra-descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72:

- elemento preottocentesca di schiera;
- blocco preottocentesca con vanella;
- blocco preottocentesca elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli



interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

- d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;
- f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati,



salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere i piani terra e piani ammezzati e nella misura



strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza



originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopportabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono



quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.



Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

Per quanto concerne la Zonizzazione acustica di appartenenza, l'immobile pignorato rientra nella Zona IV, aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona “A – Insedimenti di interesse storico”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

**7. Stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*



Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato da un soggetto terzo il sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale, dichiarava di occupare l'immobile fin dal 2015/2016, di corrispondere da qualche anno alla Società [REDACTED] un canone mensile di Euro 800,00, ma di non aver mai stipulato alcun contratto di fitto con la stessa, quindi **“sine titulo”** (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2022 dal Custode Giudiziario).

Una verifica eseguita presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, ha rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, tra il [REDACTED]

██████████ e la Società ██████████ né tra quest’ultima e qualsiasi altro soggetto terzo.

Un’ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell’anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l’immobile oggetto di espropriazione.

L’occupazione del bene pignorato, da parte del sig. ██████████ non essendo regolarizzato da nessun contratto di locazione registrato presso Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.



In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito circa la stima dell’indennità di occupazione dell’immobile oggetto di procedura, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall’esame dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 30, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di pignoramento, quindi di tipo “Residenziale” di tipologia “Abitazioni Civili”, posti in zona Centrale/Piazza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi – Codice di zona B14 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Alabardieri*), il valore locativo riferito al secondo semestre ‘2022 (*dato attuale fornito ad oggi*) va da un minimo di Euro/mq. x mese 8,40, ad un massimo di Euro/mq. x mese 12,80, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 10,60**.

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell’immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l’intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente

ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale del bene oggetto di pignoramento è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	6,85 mq.	1,00	6,85 mq.
Vano 1	21,44 mq.	1,00	21,44 mq.
Bagno	5,86 mq.	1,00	5,86 mq.
Cucina/Soggiorno	13,43 mq.	1,00	13,43 mq.
Vano 2	19,76 mq.	1,00	19,76 mq.
Bagno 1	9,01 mq.	1,00	9,01 mq.
Balconata	4,34 mq.	0,30	1,30 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>Mq. 77,65</b>



**Calcolo del valore locativo mensile:**

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dall'immobile in esame è pari a:

$$\text{Euro/mq. } 10,60 \times \text{mq. } 77,65_{(\text{Superficie convenzionale})} = \text{Euro/mese } 823,00\text{c.t.}$$

Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità **in misura ridotta** rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc., si può applicare un arrotondamento al canone precedentemente calcolato pertanto il canone di occupazione risulta pari a:

Euro/mese 800,00.

**8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni*

pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 28.06.2022 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari**;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;



- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;



- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58** delle Norme di Salvaguardia (Cfr. All.to n. 27 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000). In tali aree la disciplina è la seguente:

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:
  - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
  - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armani, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
  - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
  - per gli interventi nella zona B;
  - per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
  - per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
  - per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.



3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, nonché attraverso gli atti di trasferimento e dalle dichiarazioni rese dall'Amministratore del condominio ed infine dalla lettura attenta del Regolamento di Condominio da quest'ultimo fornitomi, si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla società debitrice esecutata che, riportate negli atti traslativi più antichi, e nel Regolamento di Condominio qui si intendono per interamente trascritte (*Cfr. All.ti n. 13 – Certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio comprensiva di copia del Regolamento Condominiale interno*).

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:



- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12429/2362 del 02/04/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli del 01/04/2008 repertorio 32143 racc. 11599 per la somma di **Euro 675.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 450.000,00 e Euro 225.000,00 per spese, della durata di 15 anni, a favore della “*Banca Popolare di Ancona S.p.A.*” con sede legale in Jesi (AN), Codice Fiscale numero 00078240421, gravante sull’immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19259/14528 del 28/06/2022** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 06/06/2022, repertorio n. 773/2022 a favore della società “*GROGU SPV S.r.l.*” con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. e partita IVA 05197150260, gravante sull’immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.



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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall’esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l’immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

10. **Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

*Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra*

vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 28/06/2022 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, la società debitrice esecutata detiene tale bene in diritto di proprietà piena.



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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituiscono un unico condominio denominato "Condominio ALABARDIERI, 32 SCALE A ed E - Napoli, meglio identificato fiscalmente con C.F. 94039960631, dotato di amministrazione condominiale gestita dal dott. [REDACTED] il quale, su specifica richiesta del sottoscritto formulata con mail-pec in data 29.11.2023 (Cfr. All.to n. 12), dichiarava con certificazione consegnata a mezzo mail-pec

del 11.12.2023 (Cfr. All.to n. 13) che relativamente all'immobile identificato con interno A/13 posto al Piano primo del Fabbricato Scala A di proprietà della società [REDACTED] risulta la seguente situazione:

1. la quota di condominio ordinaria trimestrale ammonta ad Euro 56,00;
2. allo stato ci sono quote Ordinarie e Straordinarie deliberate come da ESTRATTO CONTO allegato non pagate per un importo totale pari a **Euro 12.910,63** (Cfr. All.to n. 28 – Estratto conto a debito per oneri condominiali impagati fornito dall'Amministratore);
3. è stato depositato Decreto Ingiuntivo contro [REDACTED] per quote condominiali Ordinarie e Straordinarie;
4. Non ci sono altre procedure e Liti.

Per quanto concerne l'ultimo punto, si rappresenta la circostanza che la dichiarazione dell'Amministratore, viene smentita lì dove esiste, come meglio rappresentato nel capitolo 2. che precede, controversia tra il Condominio e un terzo che rivendica la esclusiva proprietà per usucapione dei 2/3 del locale condominiale destinato ad ex alloggio del portiere presente nel fabbricato.

## **12. Valutazione dei beni.**

*Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al



risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché **per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica**, nello specifico, per quest'ultimo caso, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza presenta alcune difformità, nell'ipotesi quindi che il bene venga trasferito per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere tese alla regolarizzazione Urbanistica del bene. A tal proposito al valore commerciale finale del bene, calcolato con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la sua regolarizzazione Urbanistica come meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che precede.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o



per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”. Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.



Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 500 metri rispetto all'immobile in esame.

Lo stabile di cui è parte l'immobile pignorato, si colloca nel quartiere di Chiaia, uno dei quartieri più eleganti della città, infatti, è considerato tappa obbligatoria dai turisti provenienti da fuori regione, ma anche per i cittadini campani che



raggiungono il capoluogo. L'isola pedonale, che va da via Calabritto per piazza dei Martiri fino alla Riviera di Chiaia, è considerata una delle più esclusive per lo shopping partenopeo e italiano, nonché cuore della movida di quartiere.

L'immobile si colloca quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse, al centro della città, caratterizzata da una forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con un'alta concentrazione di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.

Data la particolarità della zona in cui insiste l'immobile pignorato nonché la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, posto al primo piano di un fabbricato condominiale di cinque livelli fuori terra



comprensivo del piano terra, quest’ultimo costituito da unità immobiliari ad uso commerciale e **sprovvisto di ascensore**, facente parte di un edificio di antica costruzione, che come meglio mostrano le foto allegate, tenuto in un buono stato di conservazione e manutenzione; va evidenziato che l’immobile pignorato, per ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all’asta, soprattutto per il potenziale economico e la forte redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni. Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, ubicato nel quartiere Chiaia, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell’edilizia residenziale di buona qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

#### **-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**

##### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell’immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.



Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “**superficie commerciale**”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “**superficie convenzionale**”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l’utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell’immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 29 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall’analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale



degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 5.928,00 c.t.**<sup>5</sup>

### **IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE**

<b>DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/./MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI</b>				
<b>OPERATORE IMMOBILIARE</b>	<b>INDIRIZZO IMMOBILE</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO OFFERTO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE €/./MQ.</b>
Munari Immobiliare	Via Belledonne a Chiaia	€ 475.000,00	Mq. 80,00	€ 5.937,00c.t.
Tecnocasa	Via Cavallerizza a Chiaia	€ 340.000,00	Mq. 55,00	€ 6.182,00c.t.
Tecnocasa	Vicoletto Belledonne	€ 650.000,00	Mq. 130,00	€ 5.000,00c.t.
Schioppa Immobiliare	Via Carlo Poerio	€ 770.000,00	Mq. 106,00	€ 7.264,00c.t.
Tecnocasa	Via Giuseppe Ferrigni	€ 250.000,00	Mq. 42,00	€ 5.952,00c.t.
Lisard Immobiliare	Via Giosuè Carducci	€ 530.000,00	Mq. 86,00	€ 6.163,00c.t.
IPI Agency	Via Nicola Fornelli	€ 650.000,00	Mq. 130,00	€ 5.000,00c.t.
<b>MEDIA DEI VALORI €/./MQ.</b>				<b>5.928,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 30 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*) il quale per il 1° semestre 2023<sup>6</sup>, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni civili", posti in zona Centrale/Piazza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi – Codice di zona B14 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Alabardieri*), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 5.500,00 €/mq. ad un minimo di 3.600,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 4.550,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quello in esame e pari a **€/mq. 5.240,00c.t.:**

➤  $\text{Euro/mq} (5.928,00 + 4.550,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 5.240,00\text{c.t.}$

<sup>5</sup> In cifra tonda.

<sup>6</sup> Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2023 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 2° semestre dell'anno 2023 sarà disponibile non prima di tre mesi successivo al 1° semestre dell'anno 2024.



I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,10, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,05, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,00, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 0,97, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i



121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq 180,00 coeff. 0,80;

- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l’immobile oggetto di stima:



**Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore**

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,80	0,80	0,80	0,80	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>	1,00
Secondo	-	0,90	0,92	0,94	0,98
Terzo	-		0,90	0,95	0,96

- **all’esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell’immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne ed esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici; se l’immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,65, senza 0,60).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO – SEZ. CHI - FOGLIO 16 - PARTICELLA 344 - SUB 2 - CAT. A/2**

**NAPOLI – VIA ALABARDIERI, 32, PIANO PRIMO SCALA “A” INT. 1.**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie convenzionale coperta<sup>7</sup>:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	6,85 mq.	1,00	6,85 mq.
Vano 1	21,44 mq.	1,00	21,44 mq.
Bagno	5,86 mq.	1,00	5,86 mq.
Cucina/Soggiorno	13,43 mq.	1,00	13,43 mq.
Vano 2	19,76 mq.	1,00	19,76 mq.
Bagno 1	9,01 mq.	1,00	9,01 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq. 76,35</b>



Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 89,30** derivante da:

$$\text{Mq. } 76,35_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 89,30_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	4,34 mq.	0,30	1,30 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq. 1,30</b>

**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:**

$$\text{Mq. } 89,30_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 1,30_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

**Mq. 90,60 Superficie commerciale totale dell’immobile.**

<sup>7</sup> La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dal grafico allegato opportunamente quotato.

### Elenco caratteristiche e coefficienti adottati<sup>8</sup>

<b>Ubicazione</b>	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	<b>centrale</b>	<b>(1,10)</b>
<b>Vetustà</b>	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	<b>Oltre 30anni</b>	<b>(0,90)</b>
<b>Caratteristiche funzionali</b>	buone	(1,10)	<b>normali</b>	<b>(1,00)</b>	mediocri	(0,90)
<b>Caratteristiche dimensionali<sup>9</sup></b>	tra i 61,00 e i mq. 80,00					<b>(1,15)</b>
<b>Caratteristiche posizionali</b>	Primo					<b>(1,00)</b>
<b>Caratteristiche esposizione</b>	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(0,90)	<b>Via secondaria</b>	<b>(1,00)</b>
<b>Caratteristiche conservazione</b>	<b>buone</b>	<b>(1,10)</b>	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,252.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell’immobile oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è pari a:

$$\diamond \text{ Mq. } 90,60_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 5.240,00 \times 1,252 = \text{€. } 594.379,00_{\text{c.t.}}$$

**Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



### STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

#### *-Calcolo del valore locativo dell’immobile-*

Si basa sul postulato dell’estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall’immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all’infinito. Per il calcolo del valore locativo dell’immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio le cui

<sup>8</sup> In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all’immobile oggetto della perizia.

<sup>9</sup> La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento pari a **mq. 77,65** proveniente da 76,35 (superficie convenzionale coperta) + 1,30 (superficie convenzionale scoperta).

fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.



La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 30, ho evinto che per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi, con destinazione “Residenziale” di tipologia “Abitazioni Civili”, posti in zona Centrale/Piazza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi – Codice di zona B14 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Alabardieri*), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 8,40, ad un massimo di Euro/mq. x mese 12,80, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 10,60**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che

gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come "reddito netto".

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 33% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del "soggetto proprietario" dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per "categorie". Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.



- **Spese di "manutenzione straordinaria"**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.
- **Spese di "reintegrazione"**: è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell'unità residenziale, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di "improduttività"** (un tempo definite "sfitto e inesigibilità"): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all'incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute

(inesigibilità). La percentuale d'incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.

- **Spese “assicurative”:** è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio affitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.



- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,60% del medesimo.
- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 12,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:



<b>Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto</b>	
-Spese di “manutenzione straordinaria”	3%
-Spese di “reintegrazione”	0,5%
-Spese di “improduttività”	2%
-Spese “assicurative”	0,7%
-Spese per “servizi”	0,3%
-Spese di “amministrazione”	2%
-Spese per l’Imposta Municipale Unificata (IMU)	10,60%
-Spese per l’Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	12,50%
<b>TOTALE</b>	<b>31,60</b>

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

✓ reddito annuo netto = reddito lordo \* (1-0,3160) = reddito lordo\*0,684

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell’immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell’attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell’immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:



<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,50	Periferica	Posizione	<b>Centrale</b>	<b>-0,50</b>
+0,25	Negativa	Qualità ambientale	<b>Positiva</b>	<b>-0,25</b>
<b>+0,30</b>	<b>Bassa</b>	Qualità edificio	Alta	-0,30
+0,30	Mediocre	Atmosfera condominiale	<b>Buona</b>	<b>-0,30</b>
+0,30	Elevati	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	Libera	Espansione urbana	<b>Bloccata</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,30</b>	<b>Vecchio</b>	Età edificio	Giovane	-0,30
<b>+0,15</b>	<b>Pochi</b>	Parcheggi	Molti	-0,15
+0,30	Elevati	Oneri fiscali	<b>Bassi</b>	<b>-0,30</b>
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	<b>Possibili</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Presente	Rischio destinazione	<b>Assente</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,50</b>
			<b>Totale</b>	<b>1,10</b>



Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$V_a = (R_l \times s) / r$$

dove:

$V_a$  = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

$R_l$  = Reddito annuo di locazione lordo;

$s$  = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

$r$  = Saggio di capitalizzazione

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.**

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO – SEZ. CHI - FOGLIO 16 - PARTICELLA 344 - SUB 2 - CAT. A/2**  
 NAPOLI – VIA ALABARDIERI, 32, PIANO PRIMO SCALA “A” INT. 1.

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 10,60 x mq. 77,65<sub>(Superficie convenzionale)</sub> = **Euro/mese 823,00<sub>c.t.</sub>** **Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 823,00 x 12 mesi = **Euro 9.876,00<sub>c.t.</sub>** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 9.876,00<sub>c.t.</sub>

per cui:

$V_a = \text{Euro } (9.876,00 \times 0,684) / 0,011 = \text{Euro } 614.107,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-**  
CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE

***-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO – SEZ. CHI - FOGLIO 16 - PARTICELLA 344 - SUB 2 - CAT. A/2**  
NAPOLI – VIA ALABARDIERI CIV. 32, PIANO PRIMO SCALA "A" INT. 1.

$\text{Euro } (594.379,00 + 614.107,00) / 2 = \text{Euro } 604.243,00\text{c.t.}$  Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 1% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤  $\text{Euro } 604.243,00 \times 0,99 = \text{Euro } 598.200,00\text{c.t.}$  Valore commerciale della piena proprietà.



Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad Euro 20.000,00 il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 598.200,00 – Euro 20.000,00 = **Euro 578.200,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **11.** che precede assommano a **Euro 12.910,63** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 578.200,00 – Euro 12.910,63 = **Euro 565.290,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

**LOTTO UNICO**

**Euro 565.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.

**14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*



*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

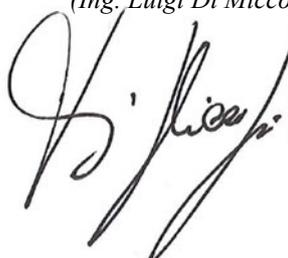
Essendo il soggetto esecutato una società, presso il sistema informatico del Registro Imprese “Archivio ufficiale della CCIAA” è stato acquisito Certificato storico della Camera di Commercio della società “██████████” con sede in ██████████ (Cfr. All.to n. 31 – Certificato storico di Camera di Commercio della società “██████████”).

**-CONCLUSIONI-**

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

Napoli, li 14/03/2024

Il C.T.U.  
(Ing. Luigi Di Micco)



Segue elenco allegati.

## INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2022 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della banca "Banca Popolare di Ancona S.p.A." nn. 12429/2362 del 02/04/2008;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "GROGU SPV S.r.l." nn. 19259/14528 del 28/06/2022;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 11.12.2023 al 01/04/2008 eseguita sulla società debitrice eseguita relativamente al bene pignorato;*
- Allegato n° 5. Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 01/04/2008 al 24/04/1995 eseguita sul soggetto dante causa della società debitrice eseguita;*
- Allegato n° 6. Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 24/04/1995 al 06/04/1994 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa della società debitrice eseguita;*
- Allegato n° 7. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Cat. A/2;*
- Allegato n° 8. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Fiordiliso di Napoli, rep. 32142 racc. 11598 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12428/8092 del 02/04/2008 e relativa nota di trascrizione;*

- Allegato n° 9. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato Napoli foglio 197 p.lla 160;*
- Allegato n° 10. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Napoli foglio 197 p.lla 160;*
- Allegato n° 11. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. CHI, fogl. 16, p.lla 344 sub 2, cat. A/2;*
- Allegato n° 12. Copia della richiesta di informazioni condominiali formulata con mail-pec in data 29.11.2023 all'Amministratore del Condominio;*
- Allegato n° 13. Certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio con mail-pec del 11.12.2023 comprensiva di copia del Regolamento Condominiale interno e quadro di riparto dei crediti vantati dal Condominio e dichiarazioni in merito all'esistenza dei beni comuni;*
- Allegato n° 14. Richiesta di chiarimenti e sopralluogo congiunto inviata a mezzo mail-pec del 17.12.2023 all'Amministratore del Condominio per chiarire le circostanze circa esistenza o meno di un alloggio comune condominiale destinato a casa portiere;*
- Allegato n° 15. Verbale di sopralluogo del 28/12/2023 redatto dal Custode Giudiziario in seguito all'incontro avuto presso il fabbricato con l'Amministratore del condominio;*
- Allegato n° 16. Convocazione assembleare Straordinaria per il giorno 06/02/2024 e relativi allegati;*
- Allegato n° 17. Copia atto di Donazione accettazione a firma del notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli del 28.04.1995 rep. 2411 racc. 1001 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995 e relativa nota di*

*trascrizione;*

*Allegato n° 18. Copia denuncia di successione n. n. 3605 vol. 3726 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 31400/20416 del 14.08.2008;*

*Allegato n° 19. Copia Testamento Olografo e pubblicazione per notaio dott. Alfredo Limosani di Napoli del 06/04/1995 rep. n. 2382 racc. 983 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9013/6046 del 19.05.1995 e relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 20. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Angrisano di Napoli del 03/12/1960 rep. 11141 racc. 5444 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 43591/31347 del 10/12/1960 e relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 21. Copia Atto di Divisione per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 13/08/1955 rep. 51749 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26133/19669 del 02/09/1955 e relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 22. Copia denuncia di successione n. 5567 vol. 1404, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06/08/1955;*

*Allegato n° 23. Copia Testamento Olografo e pubblicazione per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 14/01/1955 rep. n. 47092 racc. 94 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 23498/17688 del 06.08.1955;*

*Allegato n° 24. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Attilio Marino di Napoli del 23.10.1938 rep. 17009 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.*

*28727/16630 del 18.11.1938 e relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 25. Copia atto di Trasferimento immobili Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari giusto Decreto di aggiudicazione immobili n. 3906 del 31/01/1906 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 2551/1114 del 24.02.1906 e relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 26. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14III, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;*

*Allegato n° 27. Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;*

*Allegato n° 28. Estratto conto a debito per oneri condominiali impagati fornito dall'Amministratore;*

*Allegato n° 29. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*

*Allegato n° 30. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*

*Allegato n° 31. Certificato storico di Camera di Commercio della società  
[REDACTED];*

*Allegato n° 32. Repertorio Fotografico.*