


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

**Tribunale di Napoli  
V SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** n° R.G.E. 312/2023

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott. Guglielmo Manera

**CREDITORE PROCEDENTE:** PRISMA SPV S.R.L.

**DEBITORE ESECUTATO:** 

**CREDITORI INTERVENUTI:** -

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**



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

## Indice

---

1.0 Premesse	pag. 4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 5
A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.	pag. 5
A.2 Titolo di acquisto a favore del <i>debitore esecutato</i>	pag. 7
A.3 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 7
A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 7
B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi	pag. 8
B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato	pag. 12
B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 12
B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del <i>debitore esecutato</i> )	pag. 12
C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato	pag. 14
C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato	pag. 14
C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato	pag. 14
D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sull'immobile pignorato ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco	pag. 15
D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato	pag. 15
D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Sussistenza e importo di quote condominiali insolute	pag. 15
E.1 Conformità urbanistica dell'immobile pignorato – Accertamento di violazioni	pag. 16
E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 19
E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi	pag. 21
E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)	pag. 22
F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 23
F.2 Divisibilità dei beni staggiti in ragione del pignoramento pro quota	pag. 24
G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché libero da vincoli e/o da persone	pag. 25
G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato	pag. 30
G.3 Valutazione della quota pignorata e dell'intero in caso di pignoramento pro-quota	pag. 30
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 31



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

## Appendice

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 30 ottobre 2023

## Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 312/2023 pendente innanzi alla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titolo di provenienza ultraventennale
4. Atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
5. Certificato negativo di matrimonio intestato al *debitore esecutato*
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 115, subalterno
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 115, subalterno
8. Rilievi fotografici
9. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (estratto di mappa e visura censuaria storica)
10. Certificato di residenza e stato di famiglia del *debitore esecutato*
11. Risultato delle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (accertamento contratti di locazione)
12. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
13. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
14. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
15. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



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

## 1.0 PREMESSE

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

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici<sup>1</sup>.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 30 ottobre 2023.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Vincenzo Gentile (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e della sig.ra XXXXXXXXXXXX (*debitore esecutato*), ritualmente identificata in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

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

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

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

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

≈≈≈

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



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

## 2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

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

In via preliminare si evidenzia che la procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 312/2023, promossa da "PRISMA SPV s.r.l." in danno di DE [REDACTED] TA (nata a Napoli il [REDACTED]) scaturisce da atto di pignoramento repertorio n° [REDACTED] del 30 maggio 2023.

La consistenza immobiliare risultante dall'atto di pignoramento è la seguente:

Piena di proprietà in capo a DE [REDACTED] TA di unità immobiliare sita in Napoli alla Via Fontanelle n. [REDACTED] ubicata a piano terra, composta da complessivi vani 3, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 115, subalterno [REDACTED] categoria A/4.

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

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 21 giugno 2023 ai nn. [REDACTED]

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

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

≈≈≈

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

Agli atti della procedura risulta depositata una certificazione notarile datata 11 luglio 2023, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

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

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

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

La continuità delle trascrizioni è apparentemente rispettata.



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

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

Stando alla Relazione Notarile versata in atti, il titolo di provenienza ultraventennale deve ritenersi l'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] di Napoli in data 16 giugno 1971, rep. n° 64026, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 17/06/1971 ai nn. [redacted]

L'atto è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione.

Oggetto della compravendita era <un terraneo in Napoli a via Fontanelle n. [redacted] iscritto nel NCEU a partita [redacted] Sez. Avvocata F° 7 n. 115/6> (da intendersi, ovviamente, foglio 7 particella 115 subalterno [redacted] confinante – tra gli altri – <con detta via>.

La descrizione riportata nel titolo corrisponde in parte ai luoghi visionati (all'epoca l'immobile era composto da un solo vano, mentre oggi è più grande).

Gli estremi catastali indicati nell'atto corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite.

Si precisa che nella Relazione Notarile depositata agli atti della procedura è menzionato anche un atto di donazione del 1984 (potenzialmente ultraventennale), che però è stato successivamente dichiarato inefficace dalla sentenza emessa in data 16/12/1987 dal Tribunale di Napoli, regolarmente trascritta e annotata a margine della formalità della donazione, con cui è stato dichiarato il fallimento del donatario (stesso soggetto che aveva acquistato nel 1971 con il prefato atto per Notaio Di Transo).

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisite la planimetria catastale del cespite pignorato e la certificazione lo stato civile del debitore esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile d'interesse.

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

≈≈≈



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

## **A.2 Titolo di acquisto a favore del debitore esecutato**

Il titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato* è l'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di Napoli in data 3 ottobre 2008, repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/10/2008 ai nn. [REDACTED] 7, con cui la signora [REDACTED] E [REDACTED] (*debitore esecutato*) ha acquistato l'immobile d'interesse.

Il titolo è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione. I luoghi descritti nell'atto rimandano a quelli visionati in fase di sopralluogo (maggiore numero di vani rispetto a quelli indicati nel titolo di provenienza ultraventennale).

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

≈≈≈

## **A.3 Regime patrimoniale del debitore esecutato**

In allegato 5 alla presente relazione è riportato il Certificato rilasciato dai competenti uffici comunali attestanti che [REDACTED] alla data del mese di ottobre 2023 [REDACTED].

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

≈≈≈

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

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

≈≈≈



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

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

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata a piano terra di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli alla Via Fontanelle n. 8, articolata su due livelli collegati da scala interna, stante la presenza di un impalcato intermedio esteso all'intera superficie.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato.

I luoghi ricadono in pieno centro cittadino, ai margini dei quartieri Sanità e Materdei.

La strada denominata Via Fontanelle è dislocata nella parte più interna del rione Sanità ed è quella che consente di raggiungere il famoso ed omonimo "cimitero" fonte di attrazione turistica.

Il contesto territoriale è oltremodo popolare, non proprio qualificato e prettamente residenziale.

I negozi sono pochi.

La strada è servita dal trasporto pubblico.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è un'antichissima costruzione risalente ai primi del '900 e forse anche più antica (agli atti del Catasto risulta acquisita una planimetria datata 1939).

Il corpo di fabbrica in oggetto è innestato nella cortina di edifici fronte strada e si sviluppa in elevazione per due soli piani fuori terra.

Le strutture portanti e di tamponamento sono in muratura di tufo.

I solai sono del tipo in acciaio e laterizi.

Non c'è ascensore e non c'è servizio di portierato.

Trattasi, chiaramente, di costruzione di tipo economico-popolare che non evidenzia alcun carattere di pregio, sebbene assai antica.

Lo stato di conservazione è a malapena accettabile ed in linea con quello della maggior parte dei fabbricati della zona.

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





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

L'immobile pignorato è ubicato al piano inferiore della costruzione ed è uno dei terranei aventi accesso dal marciapiede pubblico, ma in realtà leggermente sottoposto alla sede stradale.

Il cespite corrisponde al civico [●] non meglio individuato *in loco*.

Allo stesso si accede tramite una piccola veranda realizzata abusivamente invadendo il marciapiede pubblico.

Trattasi del classico "basso napoletano" riadattato all'uso residenziale.

≈≈≈

L'immobile pignorato confina:

- a nord-ovest con via Fontanelle;
- a nord-est con terraneo distinto dal civico 49 (sub 5);
- a sud-ovest con terraneo distinto dal civico 51 (sub 7).

≈≈≈

Il cespite pignorato si articola su due livelli comunicanti tramite scala interna, esistendo un solaio intermedio realizzato con *poutrelles* e tavelloni che si estende all'intera superficie.

Al piano terra si trovano la verandina di accesso (abusiva, sconfinante su suolo pubblico e certamente da rimuovere), un ambiente d'ingresso attrezzato con angolo cottura ed un minuscolo bagno "cieco" dislocato a tergo del vano principale ed a quota rialzata rispetto a quest'ultimo.

Dal disimpegno antistante al bagno si diparte l'angusta scala in ferro che conduce al livello superiore, ove si trovano una cameretta priva di aperture di aerazione verso l'esterno ed una stanza con affaccio su Via Fontanelle, corredata da un balconcino di circa 3 mq dislocato a quota rialzata rispetto alla camera.

Funzionalmente si tratta di un vano e servizio, poiché il livello superiore (ivi incluso il balconcino pertinenziale) è completamente abusivo, non è regolarizzabile e deve essere rimosso.

L'attuale superficie calpestabile coperta è di scarsi 40 mq, di cui poco più di 20 mq urbanisticamente regolari.

Le altezze utili sono di circa 2,25 ml nell'ambiente principale a piano terra e di 2,05 ml nel bagno (al livello superiore, realizzato abusivamente, le altezze variano tra 2,20 ml e 2,50 ml, poiché la quota di calpestio dell'impalcato non è sempre la stessa).



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

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia perfettamente l'odierno stato dei luoghi interni (in gran parte abusivo).

Nel grafico non è, logicamente, rappresentata la piccola veranda di accesso sconfinante sul marciapiede pubblico (l'ingombro del manufatto è stato evidenziato dall'esperto; sul grafico catastale sono state annotate le varie altezze interne ed il dislivello del vano principale a piano terra rispetto alla sede stradale).

≈≈≈

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

- pavimenti in marmo nel vano principale a piano terra e in grès altrove (anche nella verandina);
- muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili (la parte bassa dei muri del vano principale a piano terra è rifinita con effetto pietra);
- parete dell'angolo cottura e pareti del bagno rivestite con piastrelle in grès;
- infisso del balconcino al livello superiore in alluminio anodizzato con doppi vetri, ma senza taglio termico (l'infisso è provvisto di persiana "alla napoletana" in alluminio);
- verandina esterna realizzata con struttura in alluminio anodizzato su muretto alto 95 cm.
- porta in ferro all'ingresso del vano principale a piano terra (a lato del serramento, costituente la vera entrata dell'immobile, v'è un piccolo finestrino in alluminio anodizzato non raffigurato nella planimetria catastale).
- porte interne di tipo industriale in legno tamburato;
- impianto idrico, di scarico e del gas;
- impianto di forza motrice ed illuminazione;
- scaldino a gas per la produzione dell'acqua calda-sanitaria;
- nessun impianto di riscaldamento (nella stanza con balconcino a primo piano v'è un condizionatore).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può ritenersi, nel complesso, accettabile.

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

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



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

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

≈≈≈

Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

≈≈≈



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

## **B.2 Pertinenze ed accessori dell'immobile pignorato**

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

Sui luoghi non sono state riscontrate dotazioni del fabbricato e/o ad uso comune degne di nota.

Agli atti del Catasto non risulta acquisito il cosiddetto "elaborato planimetrico", da cui desumere natura e consistenza di eventuali "beni comuni non censibili" (i.e. delle parti comuni della costruzione).

Non è possibile dire altro.

≈≈≈

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

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

≈≈≈

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 115, subalterno categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare – N.d.R.), zona censuaria 7, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 54 mq (escluso aree scoperte 53 mq), rendita 151,84 €, indirizzo Via Fontanelle n° 50 piano T-1.

La documentazione catastale è completa.

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

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

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

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al debitore esecutato DE SIMONE ADDOLORATA per la quota di 1/1.



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

La “categoria catastale” risultante dalla visura (abitazioni di tipo popolare) non è coerente con le destinazioni d’uso assentite dalla normativa urbanistica di “zona” (vedi *infra*).

La planimetria dell’immobile pignorato depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, rispecchia sostanzialmente l’odierno stato dei luoghi, a meno della verandina di accesso realizzata abusivamente su suolo pubblico e del piccolo finestrino a lato della vera porta d’ingresso all’immobile.


Le incongruenze sono state opportunamente evidenziate dall’*esperto* con diversa colorazione.

Il grafico deve essere sicuramente aggiornato, poiché l’attuale stato dei luoghi scaturisce da opere abusive non sanabili in alcun modo e da rimuovere.

L’aggiornamento del grafico attualmente depositato in Catasto presuppone l’implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico ed un costo di 550 euro (nell’importo in parola devono ritenersi compresi l’onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore, l’I.V.A. su fattura e i tributi catastali previsti dall’Ufficio pari a 50 €).

All’esito della pratica, la rendita catastale diminuirà.

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

1. L’attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o “comuni” o comunque non pignorate. 
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L’immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d’interesse per la procedura esecutiva.
5. L’area di sedime della costruzione comprendente l’immobile pignorato ricade sull’attuale particella 61 del foglio 73 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come “ente urbano” perlomeno dal 1962 (in allegato 9 sono riportati l’estratto di mappa e la visura catastale storica).

≈≈≈



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

### **C.1 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso residenza dal debitore esecutato ed altri due soggetti inquadrati nel medesimo stato di famiglia (cfr. certificato riportato in allegato 10).

In fase di sopralluogo all'*esperto* è stata esibita una bolletta di utenza intestata ad uno di tali altri soggetti (cfr. foto n. 34 dell'allegato 3).

≈≈≈

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

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione a nome del debitore esecutato (cfr. PEC d'ufficio e istanza riportate in allegato 11).

≈≈≈

### **C.3 Valore locativo dell'immobile pignorato**

L'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella pignorata (stessa dislocazione territoriale; stessa tipologia edilizia; stessa quadratura su due livelli; stesso accettabile stato di conservazione) si aggira intorno ai 300 €/mese, non meno.

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

All'esito dell'operazione si è capito che la tipologia immobiliare in oggetto è appetita sul mercato delle locazioni, riscuotendo un "certo" successo tra gli "extracomunitari" (regolari e non).

≈≈≈



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

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

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

Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico.

I luoghi ricadono in area d'interesse archeologico (no vincolo) ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e, in quanto tali, sono soggetti alle disposizioni dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile d'interesse è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Stando alla più recente cartografia elaborata dalla competente Autorità di Bacino, l'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zona "a rischio frana" e "pericolosità da frana" elevato.

≈≈≈

### **D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sull'immobile pignorato**

Nulla da segnalare, poiché nello stabile comprendente l'immobile pignorato non esiste un Condominio.

≈≈≈

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

Nulla da segnalare, poiché nello stabile comprendente l'immobile pignorato non esiste un Condominio.

≈≈≈



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

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

Agli atti del Catasto Fabbricati risulta acquisita l'antica planimetria catastale dell'immobile datata 1939 (cfr. figura 1 a pagina seguente).

E' noto che questi grafici di "primo impianto catastale" sono usualmente riconosciuti per attestare la preesistenza al 1935 (anno del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che ha istituito l'obbligo della licenza del Sindaco per nuove costruzioni o trasformazioni di quelle esistenti).

L'antichità della costruzione trova riscontro nel vigente Piano Regolatore Generale della città di Napoli, che invero classifica il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, e l'intera cortina di cui è parte, come "unità edilizia di base preottocentesca (originaria o di ristrutturazione a blocco)".

Alla luce di tutto quanto sopra, è opinione dell'*esperto* che l'impianto originario della costruzione comprendente l'appartamento pignorato deve ritenersi urbanisticamente regolare, poiché anteriore al 1935 che è l'anno in cui è stato istituito l'obbligo della licenza edilizia nel territorio della città di Napoli.

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n° 380/2001, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di "primo impianto".

Nel 1939 l'immobile si componeva di un solo vano (cfr. figura 1 a pagina seguente).

Nella remota planimetria catastale è euristicamente disegnato un piccolo manufatto a tergo dell'unico vano esistente all'epoca, molto probabilmente riconducibile all'odierno bagno (invero dislocato proprio in quel punto).

Trattandosi di costruzione antichissima non esistono disegni risalenti alla costruzione originaria, sicchè non è possibile essere dirimenti.





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

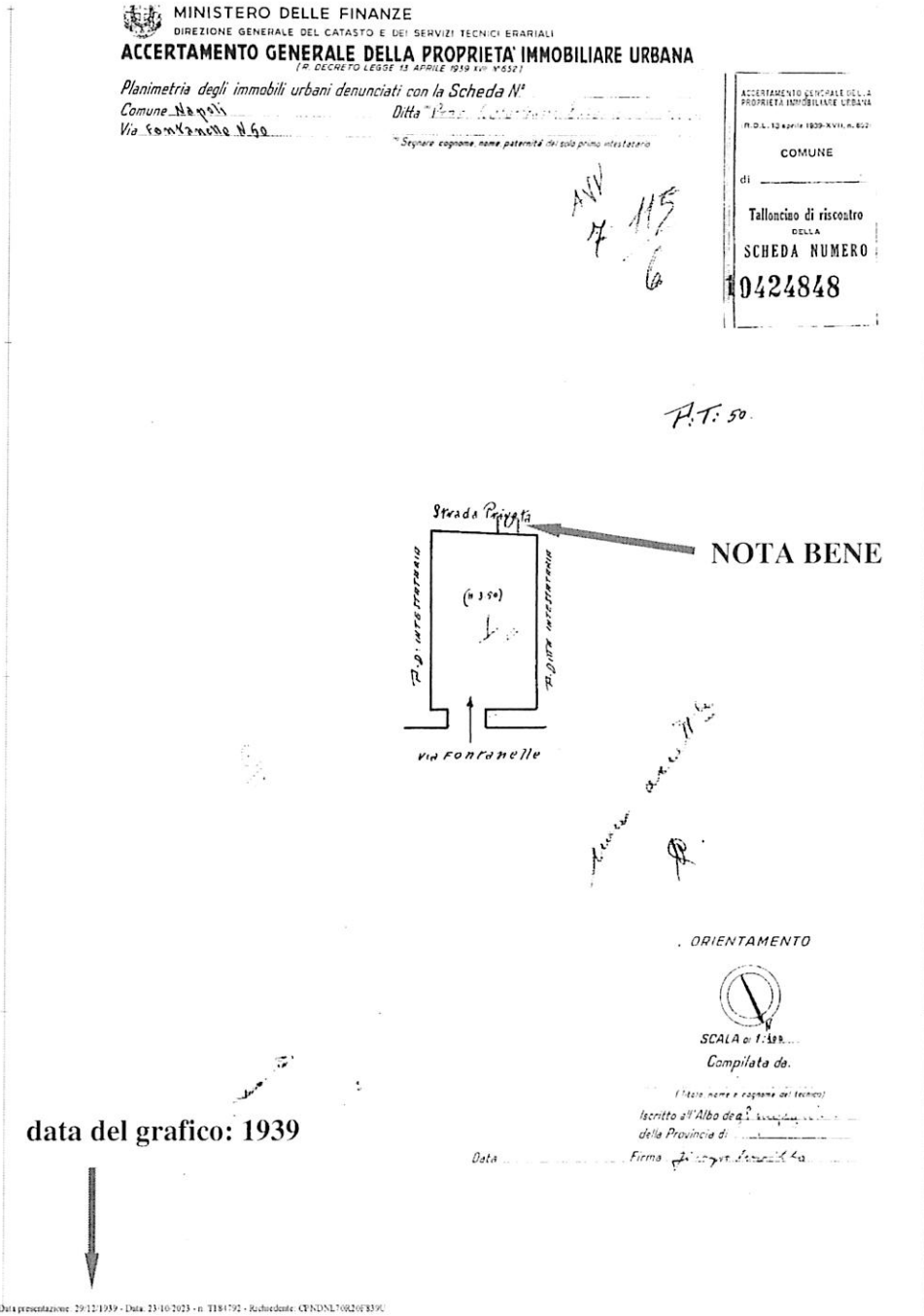


Figura 1: Antica planimetria catastale



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

La situazione attuale dell'immobile è completamente diversa, essendo stato realizzato un solaio intermedio in modo da ricavare due livelli abitabili e un balconcino in facciata asservito alla porzione superiore.

Datata la trasformazione è impossibile trattandosi di opere interne e di un piccolissimo oggetto coperto dallo sporto del piano superiore del fabbricato.

Dalla visura censuaria risulta che la nuova pianta raffigurante i luoghi interni trasformati è stata presentata nel settembre 2008, ma nulla esclude che il tutto esistesse già da tempo<sup>2</sup>.

Nell'ambito della trasformazione interna è stata verosimilmente realizzata la veranda di accesso sconfinante sul marciapiede pubblico (che invero ricalca la proiezione del balconcino asservito alla porzione superiore dell'abitazione).

L'esperto non ha rinvenuto titoli edilizi legittimanti le opere poste in essere.

Agli atti dell'Ufficio Condonò del Comune di Napoli non risultano istanze di sanatoria riconducibili agli immobili d'interesse ed ai soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà a far data dal dopoguerra (cfr. attestato riportato in allegato 19 alla presente relazione).

Il solaio intermedio rinvenuto nell'immobile, il balconcino in facciata e la veranda di accesso si devono ritenere manufatti completamente abusivi (come peraltro dichiarato dallo stesso debitore in fase di sopralluogo ed abbastanza "ovvio" per il manufatto sconfinante su suolo pubblico).

Parimenti abusivo si deve ritenere il finestrino realizzato a lato dell'originaria vera porta d'ingresso (icto oculi modificata).

Per giusta completezza, si precisa che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non risultano rubricate pratiche sanzionatorie – tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – riconducibili agli immobili d'interesse ed ai soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà a far data dal dopoguerra (cfr. attestato riportato in allegato 20).

≈≈≈

<sup>2</sup> Il software GOOGLE STREET fornisce riprese fotografiche storiche a quota strada.  
L'immagine più antica è dell'aprile 2008.

Si vedono già sia il balconcino asservito al livello superiore che la sottostante veranda (all'epoca fatta con serramenti diversi).

<sup>3</sup> Tutti opportunamente investigati.



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

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

Le violazioni urbanistiche riscontrate sui luoghi come evidenziate nel precedente paragrafo E.1 non sono in alcun modo sanabili.

Nello specifico:

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

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo ipotecario dell'anno 2008.

- Non si ritiene possibile procedere tramite sanatorie alternative, ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001 (c.d. "accertamento di conformità"), poiché non sono rispettate le prescrizioni dettate dalla normativa urbanistica specifica per il tipo di fabbricato ed i requisiti tecnici previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

La sanatoria in questione presuppone la doppia conformità alla normativa urbanistica vigente al momento in cui è stato commesso l'abuso ed al momento di presentazione dell'istanza.

Gli articoli di riferimento del vigente Piano Regolatore Generale (art. 63 e artt. 69-70-71) rimandano esplicitamente alla conservazione delle preesistenze e degli impianti organizzativi-distributivi propri dell'unità edilizia, ivi inclusa la conservazione delle aperture su fronti esterni, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia, ed alla eliminazione delle superfetazioni, intendendosi come tali ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario.

Nel caso in specie l'impianto distributivo originario "proprio" dell'unità edilizia è documentato dalla mentovata planimetria catastale del 1939.

Il solaio intermedio e il balconcino con retrostante apertura sul prospetto principale all'epoca non esistevano.

La porta d'ingresso era fatta in un altro diverso modo.

Secondo i citati articoli del P.R.G. la modifica di aperture sui prospetti è consentita solo ove si persegua il recupero di assetti precedenti (mentre nel caso in esame è avvenuto l'esatto contrario) e l'inserimento di soppalchi è consentito, ma solo fino ad una percentuale di copertura del 40% (mentre oggi è 100%).



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

L'esperto non ritiene possibile prevedere la riduzione dell'area dell'impalcato al valore consentito (che comporterebbe un intervento di parziale rimozione e problemi statici di salvaguardia del residuo), poiché a causa del solaio intermedio le altezze utili degli ambienti sovrastanti e sottostanti ai soppalchi sono inferiori ai valori minimi previsti dall'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio Comunale per i locali ad uso residenziale e non<sup>4</sup>.

E' logicamente inverosimile immaginare il rilascio di un provvedimento in sanatoria in contrasto con tali disposizioni Regolamentari.

Il solaio intermedio, ivi incluso il balconcino che ne costituisce prolungamento esterno deve essere rimosso.

L'apertura corrispondente all'odierna uscita su balconcino deve essere murata, ripristinando l'integrità della facciata fronte strada.

Il finestrino a lato della vera porta d'ingresso deve essere rimosso, ripristinando la dimensione del varco e sostituendo l'infisso esistente (la larghezza misurata sui luoghi al lordo del finestrino è di 1,30 ml; dall'antica planimetria catastale del 1939 risulta invece una larghezza di 1,20 ml, ma il grafico è *icto oculi* euristico).

La veranda esterna deve essere ovviamente rimossa, poiché insiste su suolo pubblico (l'*esperto* non ritiene in tal senso nemmeno possibile intavolare un discorso per eventuali sanatorie).

**Restano ferme eventuali diverse opinioni dei competenti uffici comunali, poiché il parere dell'*esperto* non è quello del Consiglio di Stato.**

≈≈≈

<sup>4</sup> 2,70 ml per spazi principali di abitazioni e 2,40 ml per spazi accessori di abitazioni.  
3,00 ml per gli usi non residenziali destinati ad attività principali; 2,70 ml per usi non residenziali destinati ad attività secondarie; 2,40 ml per ripostigli e servizi igienici di immobili ad uso non residenziale



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

### **E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi**

Il costo di rimozione degli abusi, ovvero per l'esecuzione delle opere puntualmente illustrate nel precedente paragrafo E.2, è quantificabile in 12.250 € circa.

Nell'importo in parola devono ritenersi ricompresi:

- il costo dei lavori e l'onere per trasporti a rifiuto (valutato in economia<sup>5</sup> in 10.600 € circa, al lordo dell'I.V.A.)
- il costo del professionista incaricato della pratica di "autodemolizione" di opere abusive da implementare presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (1.500 € circa, al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, in ragione delle usuali tariffe praticate da tecnici del settore);
- i diritti di ufficio stabiliti dal Comune di Napoli (140 €, come da D.G.C. n° 97/2020).

≈≈≈

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

Per i fabbricati anteriori al 1934 (fattispecie in esame) l'agibilità non è obbligatoria, se però gli stessi non sono mai stati ristrutturati.

Nel caso in specie è evidente che il bagno è stato ristrutturato e che probabilmente anzitempo non esisteva la cucina.

E' necessario, ad opinione dell'esperto, presentare una specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità".

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 1.500 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 340 € previsti dal Comune di Napoli.

≈≈≈

**Complessivamente, dunque, il costo per la rimozione degli abusi non sanabili e per il conseguimento dell'agibilità risulta di circa 14.000 €.**

≈≈≈

<sup>5</sup> Stimate nel complesso 7 giornate di lavoro di una "squadra tipo" formata da operaio specializzato, operaio qualificato ed operaio comune, ivi incluso l'onere per la predisposizione (e allontanamento finale) di opere provvisionali. Costi orari della manodopera desunti dal vigente tariffario regionale.  
Incidenza materiale di consumo (mattoni per chiusura bucatina in facciata e nuovo infisso in ferro per portone): 1.000 €. Fonte: listino internet LEROY MARLIN.  
Incidenza noleggio opere provvisionali: fino a 500 € (prezzo tipico di mercato).  
Spesa per trasporti a rifiuto ed oneri di discarica: fino a 500 € (prezzo tipico di mercato praticato da piccoli trasportatori).  
Maggiorazione per incertezze operative: 10%.



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

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

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

**Ciò posto, si EVIDENZIA quanto segue.**

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "zona A – insediamenti di interesse storico" del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dagli articoli 26 e 63 delle Norme Tecniche di Attuazione (a cui si rimanda per i dettagli).

Il fabbricato è tipologicamente classificato come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" e soggiace alle ulteriori specifiche prescrizioni degli articoli 69-70-71-72 delle Norme di Tecniche di Attuazione (a cui pure si rimanda).

La localizzazione a piano terra di abitazioni, uffici privati e studi professionali è consentita solo se l'accesso avviene da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada.

La destinazione ad abitazione non è dunque ammessa per il cespite pignorato, poiché allo stesso si accede direttamente dalla strada.

L'immobile in oggetto è accatastato in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) e, prima ancora, era censito in categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare).

Lo stesso consiste in nel classico "basso napoletano" riadattato all'uso residenziale probabilmente da tempi remoti (come tanti altri tuttora esistenti in città).

I divieti imposti dalla normativa specifica vietano tale uso e possono creare eventuali problemi al futuro aggiudicatario, all'atto della presentazione di pratiche edilizie finalizzate – appunto – all'uso abitativo.

L'ubicazione sottoposta rispetto alla sede stradale concorre complicare la fattispecie.

≈≈≈



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

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

La configurazione plano-architettonica del cespite pignorato non si presta ad una vendita frazionata per lotti.

All'esito della rimozione delle superfici calpestabili abusive, la quadratura utile dell'immobile si ridurrà a 20 mq scarsi, di forma pseudo-rettangolare, con la porta d'ingresso collocata ad una delle estremità.

E' fisicamente impossibile prevedere razionali suddivisioni.

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

- **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare accatastata come abitazione sita nel Comune di Napoli alla Via Fontanelle n. [redacted], ubicata a piano terra sottoposto di 60 cm rispetto al marciapiede di accesso.

Articolata su due livelli comunicanti tramite scala interna, stante la presenza di un impalcato intermedio esteso all'intera superficie.

Avente accesso tramite veranda abusiva collocata su suolo pubblico.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana AVV, foglio 7, particella 115, subaltern [redacted] categoria A/4.

Confinante: a nord-ovest con via Fontanelle; a nord-est con terraneo distinto dal civico [redacted] (sub 5); a sud-ovest con terraneo distinto dal civico [redacted] (sub 7).

Attualmente composta da tre vani e accessori, per una quadratura utile di circa 40 mq con altezze interne inferiori dappertutto al requisito di abitabilità.

Esiste piccolo balcone asservito al livello superiore.

Occupata dal *debitore esecutato*.

Nel complesso in accettabile stato di conservazione.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto rispecchia in modo sostanziale l'odierno stato dei luoghi interni e non raffigura la veranda di accesso realizzata sul marciapiede pubblico.



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

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* – all'epoca nubile – in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Anna [redacted] di Napoli in data 3 ottobre 2008, repertorio n° [redacted], trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/10/2008 ai nn. 3 [redacted].

L'immobile deve ritenersi urbanisticamente legittimo all'impianto, poiché anteriore al 1935.

L'attuale stato dei luoghi scaturisce da trasformazioni successive, eseguite abusivamente e non regolarizzabili in alcun modo.

L'impalcato intermedio, ivi incluso il balconcino che ne costituisce prolungamento esterno, deve essere rimosso.

L'apertura corrispondente all'uscita su balconcino deve essere murata, ripristinando l'integrità della facciata fronte strada.

Il finestrino a lato della vera porta d'ingresso deve essere rimosso, ripristinando la dimensione del varco e sostituendo l'infisso esistente.

La veranda esterna, insistente su suolo pubblico, deve essere rimossa.

All'esito di tutte le suddette rimozioni, la quadratura utile si ridurrà ad un vano attrezzato con angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile di 20 mq.

Il costo dei lavori di rimozione e delle pratiche per il conseguimento dell'agibilità al momento inesistente è quantificabile in 14.000 € circa.

La normativa urbanistica di zona vieta l'uso residenziale per i terranei con accesso diretto dalla strada, paventandosi possibili futuri problemi all'atto della presentazione di pratiche edilizie finalizzate all'uso abitativo, altresì accentuati dall'ubicazione sottoposta rispetto alla sede stradale.

L'immobile non fa parte di un Condominio.

≈≈≈

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

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈





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

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

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

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

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

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

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

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>6</sup> è stata adottata la "superficie commerciale (Sc)" quale parametro tecnico di raffronto.

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

Nel caso in specie non esistono siffatte pertinenze, poiché il balconcino esistente asservito al livello superiore è abusivo e dovrà essere rimosso, così come dovrà essere rimossa la veranda di accesso, realizzata abusivamente su suolo pubblico.

<sup>6</sup> Solo per citarne alcuni:

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



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

Il livello superiore non può essere conteggiato nella “superficie commerciale”, poichè il solaio intermedio è un manufatto abusivo da rimuovere.

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

LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento sito in Napoli alla Via Fontanelle n° 50; estremi N.C.E.U. Napoli: sez. AVV – fol. 7 – p.lla 115 – sub. [redacted])

– Superficie utile <u>regolare</u> ( $S_U$ )	20,00 mq
– Superficie lorda ( $S_L$ )	35,30 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )	0,00 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento</u> ( $S_C = S_L + S_P$ )	35,30 mq

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

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

Le indagini sono state condotte tenendo ben presenti la dislocazione decentrata del cespite pignorato nell’ambito del quartiere e la sua piccola quadratura, al fine di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Al momento non sono proposti in vendita molti immobili riconducibili alla fattispecie d’interesse.

In allegato 14 sono riportate alcune inserzioni che, ad opinione dell’*esperto*, rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

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



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

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita, di un verosimile margine di trattativa<sup>7</sup> degli annunci ritrovati e del fatto che taluni di essi alludono alla quadratura utile (notoriamente più piccola della “superficie commerciale”), l'*esperto* ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile al cespite d'interesse sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO 1.200,00 €/m<sup>2</sup>

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

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

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

E' noto che oggi il prezzi “dichiarati” per le compravendite immobiliari ad uso residenziale possono ritenersi sufficientemente attendibili, poiché la legge consente di commisurare l'imposta del registro al valore catastale (cosa che ha pressochè risolto l'annoso problema delle dichiarazioni infedeli)

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

Nella figura 2 a pagina seguente è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall'*esperto* (immediate vicinanze di Via Fontanelle n. [redacted] periodo gennaio 2022 – ottobre 2023).

<sup>7</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 3° trimestre 2023, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



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



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Area riservata



Utente: CPNDNL70R20F839U

Cambia utenza di lavoro

Esci

Ricerca Ricerca su mappa

▼ Imposta la ricerca

▼ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 10  
Numero totale immobili: 10

**Residenziale - Maggio 2023**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **91.862 €**  
Dettaglio scheda →

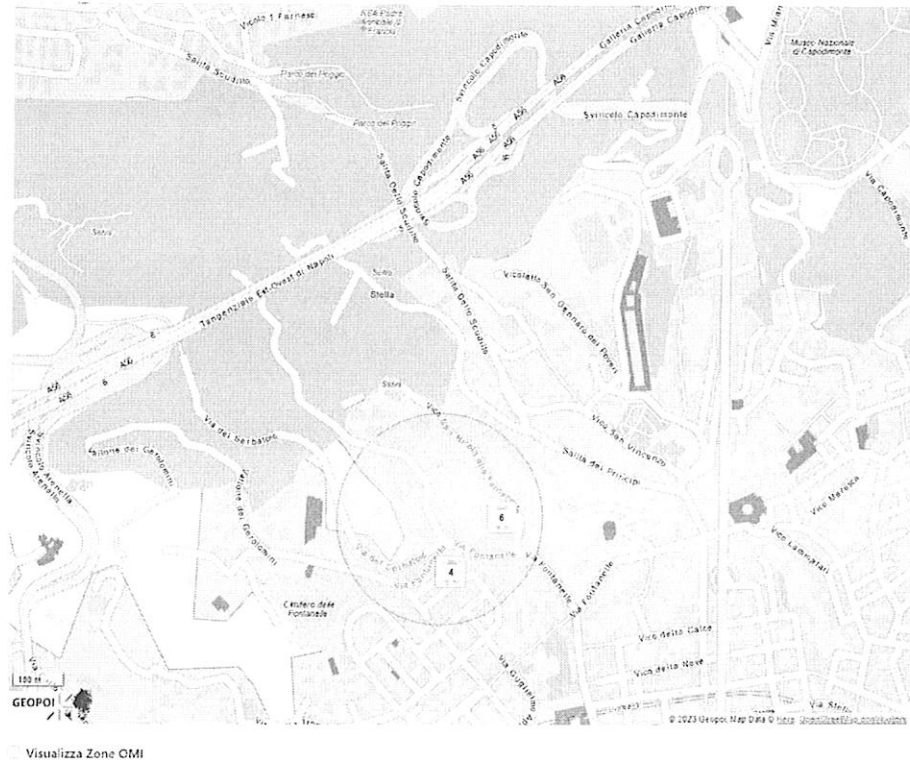
**Residenziale - Luglio 2023**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **15.000 €**  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Agosto 2023**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **110.000 €**  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Settembre 2023**



**Figura 1:** Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

Nell'ultimo anno si sono avute diverse compravendite.

Rapportando i prezzi “dichiarati” alle superfici risultanti dalle varie schede e mediando i risultati, si ritrae una “quotazione dichiarata media” di 1.235 €/mq che è praticamente uguale al dato individuato per altra via.

Nel prosieguo si farà pertanto riferimento al parametro di 1.200 €/mq.

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

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



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

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano terra leggermente sottoposto alla strada	0,950
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota; su strada	1,000
LUMINOSITA' IMMOBILE: commisurata alla configurazione e tipologia dell'immobile; si reputa normale	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: commisurata alla configurazione e tipologia dell'immobile; si reputa normale	1,000
QUALITA' FINITURE: standard	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impianto di riscaldamento	0,970
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile, ma pitture da ripristinare dopo rimozione abusi e impianti elettrici da revisionare	0,900
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: antico edificio in tufo in mediocri condizioni; standard frequente in zona	1,000
	<b>0,829</b>

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

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

essendo:

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

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 35,30 \text{ m}^2 \times 0,829 = 35.116,44 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, **l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà immobile pignorato sito in Napoli alla Via Fontanelle n° 50, ubicato a piano terra, riportato in N.C.E.U. di detto Comune come sez. AVV, foglio 7, particella 115, subalterno 6, considerato libero e perfettamente commerciabile, è di 35.000,00 Euro (in cifra tonda).**

≈≈≈



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

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

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

- Stato di occupazione: 0 € (l'immobile è occupato dal nucleo familiare del *debitore esecutato* e non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario).
- Oneri connessi alla rimozione di abusi edilizi e al conseguimento dell'agibilità: 14.000 € (come innanzi specificati e quantificati).
- Oneri condominiali insoluti: 0,00 € (non esiste Condominio).
- Assenza della garanzia per vizi occulti: 5.250 €, pari al 15% dell'individuato attuale più probabile valore di mercato dell'appartamento considerato libero e perfettamente commerciabile  
La percentuale è stata scelta in modo prudentiale in ragione della vetustà dell'edificio, delle ulteriori spese da affrontare (aggiornamenti catastali, predisposizione A.P.E.) e, soprattutto, delle problematiche che potrebbero insorgere per mantenere l'attuale uso abitativo, a causa dei divieti imposti dalla normativa urbanistica specifica di zona (che invero presupporrebbero un cambio di destinazione d'uso e consequenziali altre pratiche edilizie).
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0 € (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale dell'immobile pignorato si riduce a 15.750,00 Euro.**

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

≈≈≈

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

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈



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

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

In data 6 febbraio 2024, rispettando i termini all'uopo stabiliti, l'esperto ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Cecilia Uva, difensore costituito del *creditore procedente*.
- Sig.ra [REDACTED] A, *debitore esecutato*.
- Avv. Vincenzo Gentile, *custode giudiziario*.

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

La trasmissione al *debitore esecutato* è stata effettuata a mezzo di posta raccomandata.

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

≈≈≈

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

Napoli, 15 febbraio 2024

L'esperto  
Dott. Ing. Daniele Capuano

