

*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. 426/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Mario Ciccarelli

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 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. 8
A.3 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 11
A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 11
B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi	pag. 12
B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati	pag. 18
B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 18
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. 19
C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati	pag. 21
C.2 Esistenza di contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati	pag. 21
C.3 Valore locativo degli immobili pignorati	pag. 21
D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sugli immobili pignorati ovvero di diritti demaniali e/o di cause in corso e relativi oneri di affranco	pag. 22
D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati	pag. 23
D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso Accertamento di quote condominiali insolute	pag. 23
E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati – Accertamento di violazioni	pag. 24
E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 26
E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi	pag. 28
E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)	pag. 29
F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 30
F.2 Divisibilità degli immobili nel caso di pignoramento pro-quota	pag. 31
G.1 Valore di mercato degli immobili pignorati, considerati perfettamente leciti dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e/o da persone	pag. 32
G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto degli immobili pignorati	pag. 36
G.3 Valutazione dell'intero in caso di pignoramento pro-quota	pag. 37
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 38



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

Appendice

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 27 giugno 2022

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 426/2021 pendente innanzi alla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titoli di provenienza ultraventennale
4. Titoli di acquisto a favore del *debitore esecutato*
5. Visura camerale storica della società "" (*debitore esecutato*)
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 40
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 40
8. Planimetria attuale
9. Rilievi fotografici
10. Ricevute di consegna delle PEC inoltrate all'Amministratore di Condominio (rimaste tutte inevase)
11. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (estratto di mappa e visura censuaria storica)
12. Risultato delle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (accertamento contratti di locazione)
13. Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio
14. Attestati rilasciati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
15. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
16. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
17. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
18. 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. Ciccarelli, 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 pubblici¹.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 27 giugno 2022.

Per accedervi è stato necessario avvalersi dell'opera di un fabbro, poiché l'immobile è disabitato ed in fase di ristrutturazione con cantiere apparentemente abbandonato.

Il sopralluogo si è svolto, pertanto, alla sola presenza dell'Avv. Roberta Maiello (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.).

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 18 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.

~~*****~~

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici Tecnici del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura 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. 426/2021, promossa da "SIENA NPL 2018 s.r.l." in danno di "

), scaturisce da atto di pignoramento repertorio n° 11743 dell'11 giugno 2021.

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

piena proprietà della "" di immobile sito in Napoli al Vico Berio n. 4,

riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli come: <foglio SFE 1>, particella 220, subalterno 40, cat. A/2.

Non vi sono altre migliori descrizioni.

L'adoperata notazione <foglio SFE 1> deve più correttamente intendersi: "sezione urbana SFE foglio 1".

L'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento è sbagliato, poiché al fabbricato d'interesse si accede dal civico 4 di Vicoletto Berio (l'indicato <Vico Berio> è un'altra e diversa stradina ubicata nelle immediate vicinanze).

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo, il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze, accessioni ed eventuali ampliamenti del suddetto immobile.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 16 luglio 2021 ai nn. 22604/16412.

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

I dati riportati nella nota di trascrizione (indirizzo sbagliato, tipologia immobile, estremi catastali e quota sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati 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 18 ottobre 2021, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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



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

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.

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 per Notaio Antonio Brancaccio di Napoli, rep. n° 13687 del 7 novembre 1959, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 9/11/1959 con n° 39436.

L'atto è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3 alla presente relazione (all'ultima pagina è annotata la formalità di trascrizione, diversa da quella indicata dal Notaio relatore).

Oggetto della compravendita era un <appartamento al terzo piano a sinistra del casamento in Napoli al Vicoletto Berio N. 4, composto di undici ambienti oltre sala e cucina, attualmente diviso in due: il più piccolo con ingresso dalla piccola scala a sinistra nella prima sala dell'appartamento e il più grande dalla porta a destra della stessa sala>, confinante <a sud con Vico Sergente Maggiore>.

La zona d'interesse è la porzione <più grande> che aveva accesso <dalla porta a destra> della <prima sala> che costituiva l'ambiente d'ingresso comune.

Nell'atto sono indicati degli estremi catastali (sezione San Ferdinando, mappale 1095/4), ma gli stessi rimandano al previgente sistema catastale.

Gli estremi del Nuovo Catasto Urbano di Napoli attribuiti *ab origine* alla zona d'interesse sono: sezione urbana SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 18.

Con variazione catastale del 4 febbraio 2008, pratica NA0101926, avente ad oggetto "divisione-ampliamento", il subalterno 18 è stato soppresso originando – tra gli altri – il subalterno 40 pignorato.



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

Nella figura 1 che segue sono raffrontate la planimetria del vecchio “sub 18” e quella del “sub 40” originatosi nel febbraio 2008 (i luoghi sono stati in seguito ulteriormente trasformati).

E’ stata evidenziata la porzione del “sub 18” corrispondente all’unità “sub 40” scaturita dal frazionamento (“nata” con soppalco).

Resta dunque dimostrata la derivazione.

**stesse annotazioni riportate
 in visura censuaria storica**

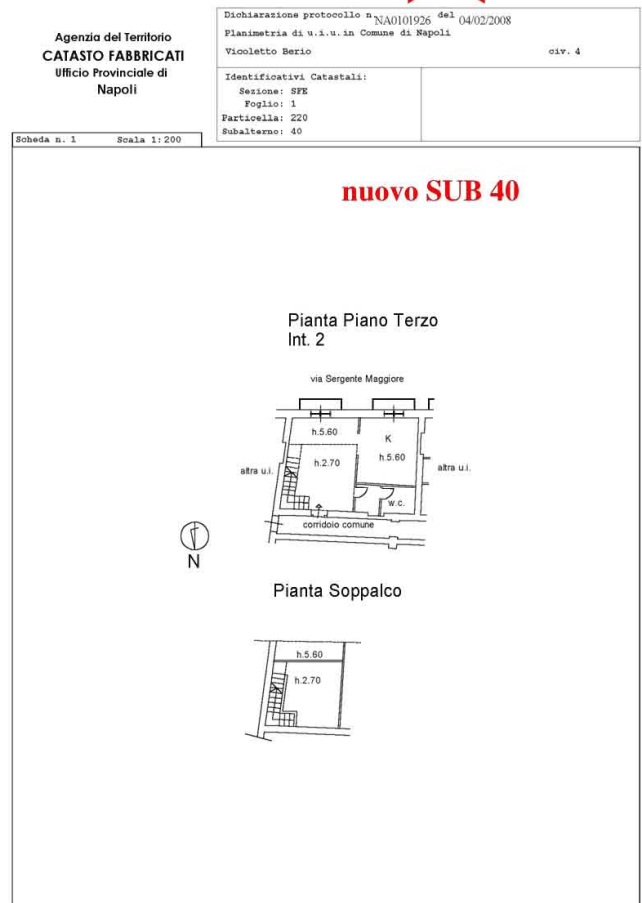
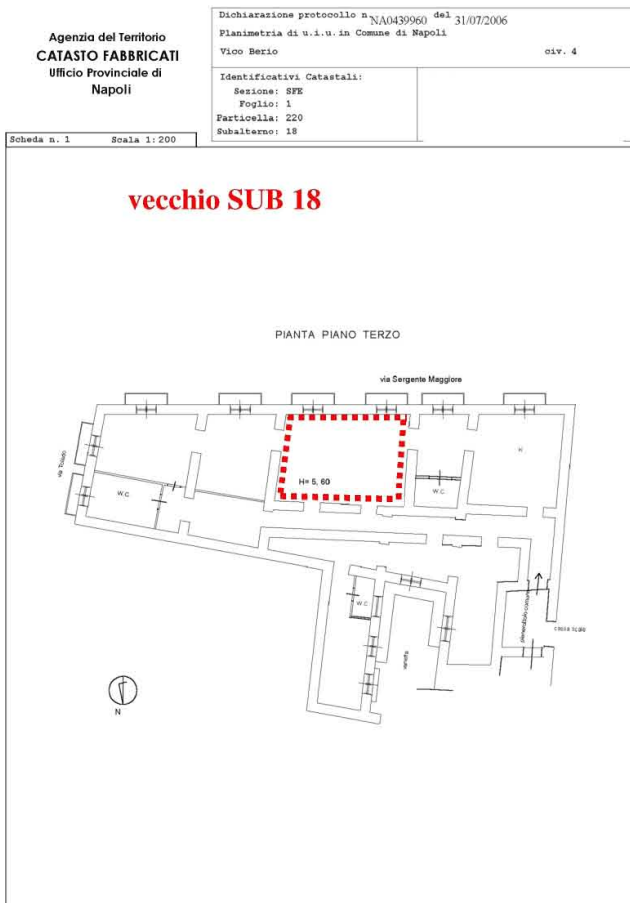


Figura 1: Confronto catastale immobile citato in titolo ultraventennale - SUB 40 scaturito da frazionamento



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

Agli atti della procedura non risultano acquisiti la visura camerale della società *esecutata*, il certificato censuario del cespite pignorato e la planimetria catastale di quest'ultimo.

I suddetti documenti mancanti sono stati diligentemente reperiti dall'*esperto* e sono ordinatamente riportati negli allegati 4 – 5 – 6 alla presente relazione.

~~XXXX~~

A.2 Titoli di acquisto a favore del *debitore esecutato*

Il titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato* deve ritenersi il seguente (il documento già allegato agli atti della procedura, è riportato per comodità di consultazione in allegato 4 alla presente relazione):

- Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Stella di Arienzo (prov. CE) del 16 aprile 2010, repertorio n° 7266, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 21/04/2010 ai nn. 10673/6848.

A mezzo di tale atto la "" (*debitore esecutato*) ha acquistato – tra l'altro – la piena proprietà di un <appartamento al piano terzo (su due livelli comunicanti attraverso scala interna) contraddistinto dal numero interno 2 (due), composto da cucina – salone, bagno e ripostiglio al primo livello e due stanze ed accessorio al livello superiore>, confinante – tra gli altri – <con corridoio comune, con Via Sergente Maggiore e con sub.41> riportato al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. SFE, foglio 1, part. 220, sub. 40>.

I luoghi descritti nell'atto rimandano a quelli visionati in fase di sopralluogo.

Gli indicati estremi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), nonché agli odierni identificativi catastali del bene staggito.

Alla data della suddetta compravendita il "sub 40" era stato interessato da un'ulteriore variazione catastale, concretatasi in data 23 febbraio 2009, pratica NA0165768, avente ad oggetto "diversa distribuzione degli spazi interni".

Nella figura 2 che segue sono raffrontate la planimetria catastale del "sub 40" originatosi dal frazionamento del febbraio 2008 e quella associata al "sub 40" scaturito dalla variazione del febbraio 2009.



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

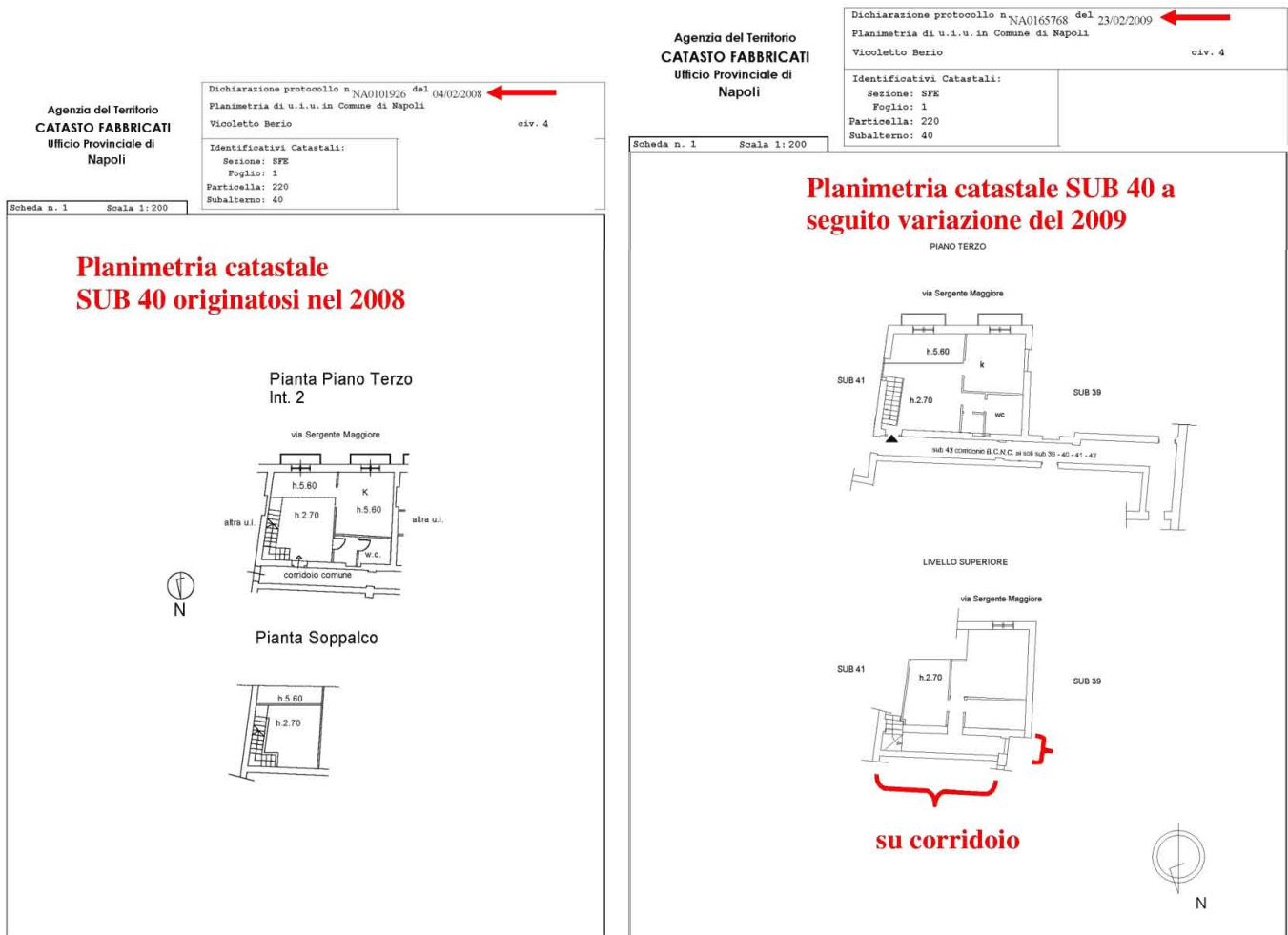


Figura 2: Confronto conformazione SUB 40 nel 2008 e nel 2009

La conformazione del soppalco è diversa e più grande.

L'impalcato intermedio si estende sul corridoio di accesso all'unità immobiliare in oggetto (e ad altre limitrofe).



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

Le considerazioni che saranno espone nel prosieguo in ordine ai sopravvenuti ulteriori ampliamenti del soppalco rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- Alla data del 4 febbraio 2008, che è la data documentata del frazionamento del preesistente “sub 18”, l’immobile così anticamente censito era di proprietà di tale “, in virtù di atto di compravendita del 16 febbraio 2006 per Notaio Filippo Improta di Napoli.
A seguito del frazionamento il “sub 18” è stato soppresso e sono nate quattro unità immobiliari indipendenti, accatastate come “sub 39”, “sub 40” (pignorato), “sub 41” e “sub 42”, nonché il corridoio di accesso alle stesse (anzitempo pure fisicamente ricompreso nel “sub 18”).
- Con atto per Notaio Francesco Fasano del 16 aprile 2008 la summenzionata “” ha venduto a tale “ le unità immobiliari censite come “sub 39”, “sub 40” (pignorato), “sub 41” e “sub 42” <con ogni accessorio e pertinenza>.
Negli <accessori e pertinenze> rientrava – logicamente – il corridoio di accesso asservito alle unità immobiliari in oggetto (e invero solo a queste).
- Alla data del 23 febbraio 2009, che è la data documentata della successiva variazione catastale d’interesse, le unità immobiliari in oggetto ed il corridoio di accesso appartenevano sempre alla “.
La variazione in parola, causata da “diversa distribuzione di spazi interni”, ha coinvolto tutte le unità immobiliari “sub 39”, “sub 40” (pignorato), “sub 41” e “sub 42”.
La cosa si capisce dal fatto che nelle visure censuarie storiche di ciascuna di esse è annotato sempre lo stesso numero di pratica NA0165768.
A seguito della suddetta variazione è stato presentato il cosiddetto *elaborato planimetrico*.
Gli immobili censiti come “sub 39”, “sub 40” (pignorato), “sub 41” e “sub 42” hanno conservato l’identificativo catastale.
Il corridoio comune asservito alle stesse è stato specificamente accatastato con il subalterno 43 e come “bene comune non censibile”.
- In data 16 aprile 2010 la “” ha infine venduto al debitore esecutato le unità immobiliari “sub 40” (pignorata) e “sub 41”.



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

Alla luce di tutto quanto sopra, fino al 16 aprile 2010 per il "sub 40" pignorato non si pongono problemi di invasioni di porzioni aliene, poiché lo stesso faceva parte di un immobile ("sub 18") ovvero era limitrofo ad immobili ("sub 39", "sub 41", "sub 42" e corridoio comune di accesso) appartenenti sempre al medesimo unico soggetto.

=====

A.3 Regime patrimoniale del debitore esecutato

Il *debitore esecutato* è una società

In allegato 5 alla presente relazione è riportata la relativa visura camerale storica.

Dal documento risulta che alla data del 16 febbraio 2022 l'impresa era ancora attiva.

=====

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 dislocata al 3° piano di un fabbricato urbano sito in Napoli e distinto come civico 4 di Vicoletto Berio.

La stradina in oggetto ricade nella cosiddetta zona dei "quartieri Spagnoli", ma in realtà trattasi della prima viuzza parallela a Via Toledo, dalla quale è separata proprio dal fabbricato *de quo* (ed invero la facciata principale di quest'ultimo è su Via Toledo).

Il fabbricato dista circa 100 metri da Piazza Trieste e Trento, trovandosi dunque nel tratto iniziale di Via Toledo (notoriamente il migliore).

Soffermarsi sulla descrizione dei luoghi (conosciutissimi sia a livello commerciale che turistico) appare veramente pleonastico.

La nota dolente, anch'essa risaputa, è rappresentata dalla difficoltà di parcheggio (Via Toledo è zona pedonale; nei vicoli alle spalle è letteralmente impossibile).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è un'antichissima costruzione, di epoca come minimo preottocentesca.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo, i soffitti di copertura del piano terra sono del tipo "a volta" in muratura; i solai dei piani intermedi sono talora ancora in legno (nell'appartamento pignorato se ne vedono alcuni).

A tergo del portone fronte-strada si trovano l'androne "voltato" da cui si diparte la cassa-scale che serve i piani in elevazione e, più dietro, una piccola vanella interna a cielo aperto, in cui è impiantato l'ascensore (del tipo esterno).

Le "fermate" dell'ascensore sono sfalsate rispetto ai ballatoi di piano, essendo collocate in corrispondenza dei cosiddetti "pianerottoli di riposo".

Non c'è portiere.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche del palazzo sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione e dei fabbricati d'epoca (facciate e pareti del vano-scala tinteggiate; androne e scala pavimentati in *basoli* di pietra lavica; impianto d'illuminazione delle parti comuni, impianto citofonico all'esterno del portone fronte-strada).

Il fabbricato si presenta, all'apparenza, in condizioni discrete.

A vista non sono stati riscontrati segni di criticità strutturali, ma è chiaro che trattasi di una costruzione assai vecchia.



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

L'immobile pignorato è ubicato al 3° piano oltre ammezzato.

Allo stesso si accede per il tramite di due diverse zone "comuni".

Salendo la rampa sul lato sinistro del ballatoio del vano scala si trova un ampio varco che immette in una sorta di disimpegno che a quanto è dato capire è condominiale.

Da questo disimpegno si passa ad un vano corrispondente alla <prima sala> del più grande appartamento menzionato nel remoto titolo ultraventennale, *illo tempore* suddiviso in due porzioni, una delle quali poi accatastata in N.C.E.U. come "sub 18".

Dal vano in parola, e precisamente dal lato destro come si dice nel titolo ultraventennale, si diparte un altro lungo corridoio, che non è condominiale, ma privato e ad esclusivo uso delle unità immobiliari scaturite dal frazionamento dell'immobile censito come "sub 18" (tra cui, appunto, quella pignorata).

La porta dell'appartamento d'interesse è quella a destra in fondo a tale corridoio (la seconda da questo lato).

L'immobile pignorato confina:

- a nord con corridoio privato ad uso comune da cui trae accesso (sub 43);
- a est con altro appartamento allo stesso piano (sub 41);
- a sud con Vico Sergente Maggiore;
- a ovest con altro appartamento allo stesso piano (sub 39).

L'immobile pignorato si sviluppa su due livelli in ragione della presenza di un soppalco intermedio ed è provvisto di due piccoli balconi con affaccio su Vico Sergente Maggiore.

Le attuali superfici calpestabili sono le seguenti:

- Livello inferiore: 35 mq circa
- Area in soppalco: 50 mq circa
- Balconcini: 3,5 mq

Le altezze utili sono invece:

- 2,70 ml al livello inferiore (a meno di una piccolissima zona a tutt'altezza, ove la quota è di 5,6 ml)
- 2,50 ml sul soppalco



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

L'attuale superficie del soppalco non è quella risultante dal grafico depositato agli atti del Catasto, ma è maggiore e nella figura 3 che segue è graficamente evidenziata la differenza.

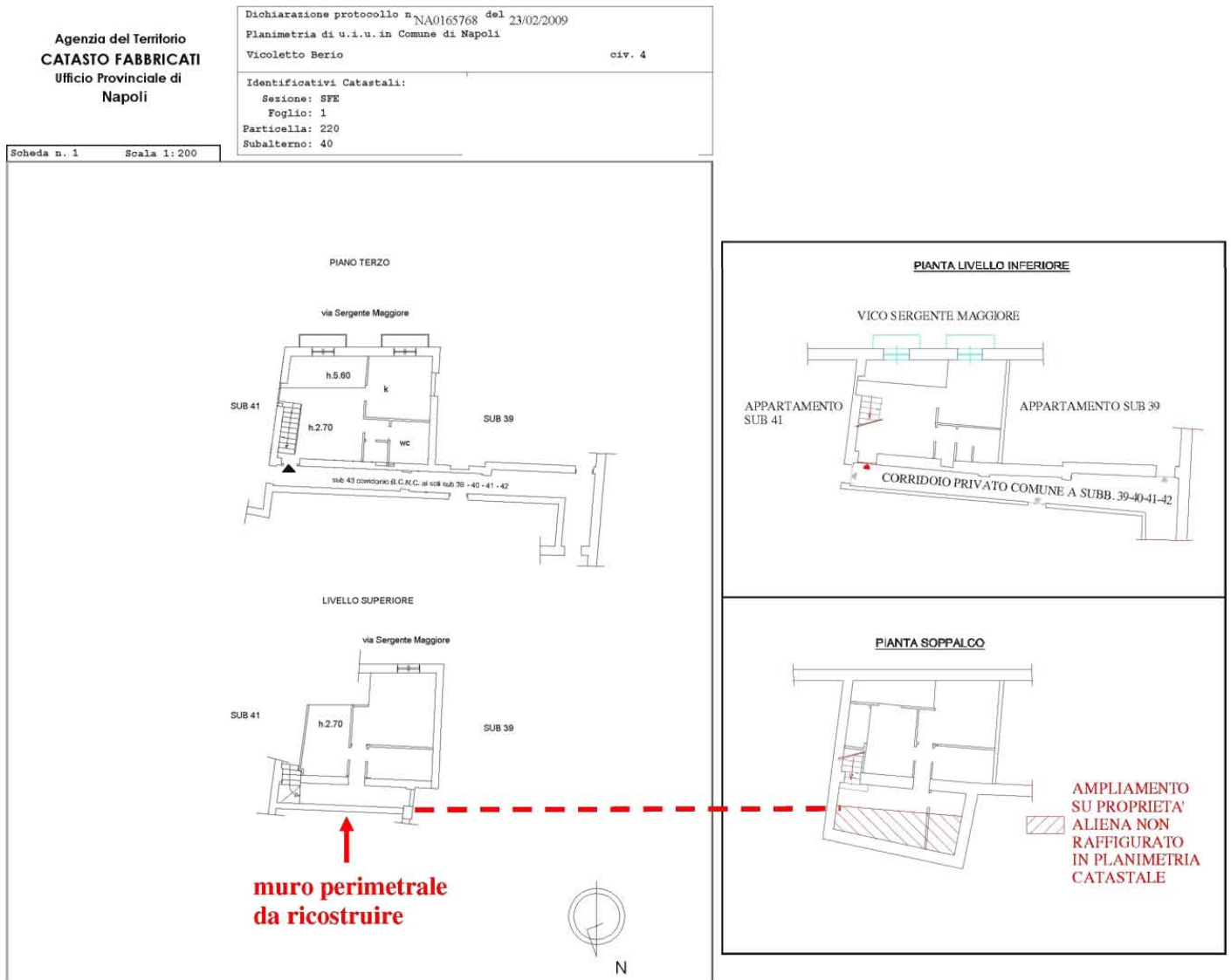


Figura 3: Confronto attuale planimetria catastale SUB 40 e stato effettivo dei luoghi

Il muro perimetrale che delimita il soppalco sul lato nord non si trova ove indicato dal grafico catastale (in prolungamento della sottostante parete del corridoio comune), ma più avanti.

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

La porzione in ampliamento, pari a circa 11,5 mq, ricade nell'appartamento limitrofo censito come "sub 42.

Nella figura 4 che segue sono riportate le planimetrie catastali del "sub 40" (pignorato) e del "sub 42" scaturite dalla stessa variazione catastale del febbraio 2009 (allorquando entrambe le unità appartenevano al medesimo soggetto).

Nel grafico relativo al "sub 42" è stata evidenziata la porzione di cui si discute (*ictu oculi* corrispondente all'ampliamento riscontrato in fase di sopralluogo ed evidenziato nella precedente figura 3).

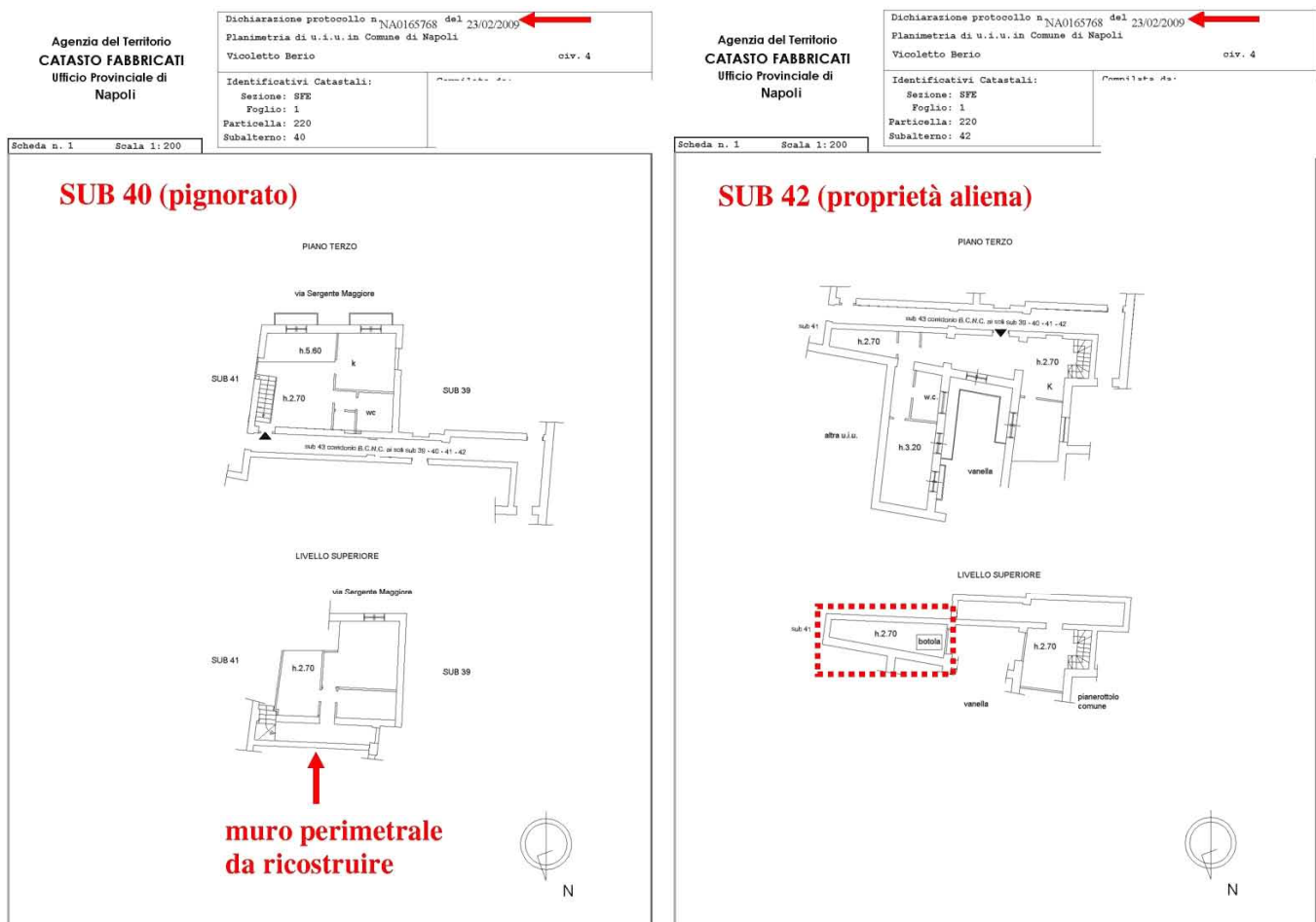


Figura 4: Confronto conformazione SUB 40 e sub 42 nel febbraio 2009



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

I grafici sono importanti, poiché fanno capire che il “sub 40” ed il “sub 42” nel 2009 erano fatti in un certo modo.

Il “sub 40” (pignorato) nell’aprile 2010 è stato alienato al *debitore esecutato*.

Il “sub 42” ha seguito tutt’altre vicende traslative.

La planimetria catastale del “sub 40” (pignorato) datata febbraio 2009 si conservata sino ai giorni nostri.

Trattasi, cioè, dello stesso grafico esistente nell’aprile 2010, quando l’immobile è stato acquistato dal *debitore esecutato*.

Non si ha notizia di trasformazioni edilizie del “sub 40” intervenute tra febbraio 2009 e aprile 2010.

Dall’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* risulta che alla data dell’aprile 2010 il soppalco era composto da <due stanze ed accessorio>, che è proprio la consistenza del livello superiore raffigurata dalla planimetria catastale datata febbraio 2009 (mentre oggi sui luoghi v’è di sicuro un vano in più).

Agli atti della Conservatoria non risultano cessioni o vendite riguardanti la maggiore superficie del soppalco riscontrata in fase di sopralluogo e che, giòva precisarlo, è tuttora raffigurata nella più recente e attuale planimetria del “sub 42” (logicamente acquisita dall’*esperto* e non allegata per questioni di privacy).

Alla luce di tutto quanto sopra, si deve concludere quanto segue:

1. L’ampliamento in soppalco riscontrato in fase di sopralluogo scaturisce da opere successive all’acquisto da parte del *debitore esecutato*.
2. Tale ampliamento è frutto di apprensioni *sine titulo* di aree ricadenti in proprietà aliena.

Per ripristinare la consistenza catastale del “sub 40” pignorato documentata dalla planimetria depositata agli atti del Catasto, occorre ricostruire la muratura perimetrale in elevazione raffigurata nel grafico in parola sul lato nord del soppalco, altresì meglio evidenziata nelle precedenti figure 3 e 4.

Ciò posto, si evidenzia da subito che a prescindere dalla suddetta maggiore porzione scaturita da apprensioni *sine titulo*, il soppalco rinvenuto all’interno dell’immobile pignorato costituisce un manufatto abusivo, non condonabile e da rimuovere pressoché interamente.

===

L’immobile pignorato è completamente “al rustico”, poiché interessato da radicali lavori interni.

Al momento del sopralluogo il cantiere si presentava apparentemente abbandonato (sui luoghi sono state rinvenute macerie e attrezzature varie).



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

Le lavorazioni ultimate e le finiture rinvenute *in loco* sono le seguenti:

- struttura portante del soppalco (in acciaio e tavelloni) e della scala di accesso all'impalcato;
- tramezzature divisorie;
- intonaci;
- massetti;
- rivestimenti della scala interna (con lastre tipo "basaltina" o "pietra serena");
- controtelai per porte interne "a scrigno";
- infissi dei balconi (in alluminio anodizzato con doppio vetro, ma senza taglio termico);
- persiane a corredo dei balconi (del tipo "alla napoletana" in ferro, ma da verniciare);
- porta di caposcala in ferro (di chiara natura provvisoria);
- reti impiantistiche degli impianti idrico-sanitari e del riscaldamento (la caldaia non c'è);
- reti sottotraccia dell'impianto elettrico (ci sono le cassette, ma non anche le placche di finitura).

Sulla parete a lato della scala interna sono state riscontrate tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dall'appartamento confinante distinto come "sub 41" di proprietà aliena e non pignorato.

I divisori rinvenuti sui luoghi rimandano, in generale, alla distribuzione raffigurata nella planimetria depositata agli atti del catasto.

Le differenze tra il grafico e l'attuale stato dei luoghi riguardano:

- la porzione del soppalco scaturita dall'invasione di proprietà aliena da "restituire" al legittimo proprietario (non raffigurata e, invero, giustamente);
- la presenza di un piccolo sgabuzzino realizzato sotto la scala (non raffigurato);
- la presenza di una nicchia ad uso sbarazzo sul soppalco realizzata al di sopra alla rampa, a quota rialzata rispetto al calpestio dell'impalcato (anch'essa non raffigurata).

Nella planimetria riportata in allegato 8 è rappresentato l'esatto e attuale stato dei luoghi.

Le fotografie riportate in allegato 9 rendono adeguata testimonianza del tutto (ubicazione territoriale, tipologia del fabbricato di appartenenza, configurazione e condizioni dell'appartamento pignorato).



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

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (ovviamente in ragione dello stato dei luoghi e degli impianti).
Il costo per la futura predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 700 euro circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati

L'immobile pignorato fa parte di un Condominio.

In allegato 10 sono riportate le ricevute di consegna delle numerose PEC inoltrate all'attuale Amministratore pro-tempore, finalizzate ad acquisire – tra l'altro – informazioni su eventuali dotazioni condominiali specifiche.

Le istanze sono rimaste tutte inevase.

Sui luoghi non è stato riscontrato nulla di significativo.

Dai numerosi elaborati planimetrici depositati agli atti del Catasto non emergono dotazioni particolari.

Stando a ciò che è stato possibile vedere, nel cortile posto in fondo all'androne non è possibile sostare se non autorizzati (e quanto è dato sapere l'immobile pignorato non gode di tale autorizzazione).

Non è dato sapere se esista un regolamento di Condominio.

Il corridoio su cui si apre la porta d'ingresso all'appartamento pignorato è "comune", ma non condominiale.

Il passetto deve ritenersi di proprietà di tutti gli immobili che traggono accesso dallo stesso ("sub 39, "sub 40" pignorato, "sub 41" e "sub 42").

Non è possibile dire altro.

B.3 Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

L'immobile pignorato non è un terreno.



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

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 SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 40, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), zona censuaria 12, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq (escluso aree scoperte 105 mq), rendita 809,55 €, indirizzo Vicoletto Berio n° 4 interno 2 piano 3.

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.

Detti estremi sono scaturiti da una variazione catastale del 4 febbraio 2008, pratica n. NA 0101926, avente causale “DIVISIONE-AMPLIAMENTO”, e da allora non sono più variati.

Con la variazione in oggetto è stato frazionato un preesistente appartamento censito come “sub 18”, a cui – invece – rimanda il titolo di provenienza ultraventennale.

Al “sub 40” pignorato è attualmente annessa – a livello del soppalco – una porzione di circa 11,5 mq ricadente nella consistenza del “sub 42” scaturito dal medesimo frazionamento (porzione precisamente evidenziata nella figura 3 a pagina 14).

Per tale annessione non risultano trascritte vendite o cessioni a favore del debitore esecutato, dovendosi quindi concludere che trattasi di occupazione indebita.

In definitiva, l'attuale identificativo catastale pignorato include una porzione di proprietà aliena non pignorata e facente parte di altro immobile autonomamente censito.

La zona in oggetto dovrà essere logicamente restituita al proprietario.

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

La “categoria catastale” risultante dalla visura (abitazioni di tipo civile) è coerente con le destinazioni d'uso assentite dalla normativa urbanistica di “zona” (vedi *infra*), ma l'immobile è allo stato concretamente inabitabile.



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

La planimetria dell'immobile pignorato depositata agli atti del Catasto riportata in allegato 7 alla presente relazione non rispecchia perfettamente l'odierno stato dei luoghi

Le incongruenze del grafico catastale riguardano:

- la porzione del soppalco scaturita dall'invasione di proprietà aliena da "restituire" al legittimo proprietario (invero giustamente non raffigurata);
- la presenza di un piccolo sgabuzzino realizzato sotto la scala (non raffigurato);
- la presenza di una nicchia ad uso sbarazzo sul soppalco realizzata al di sopra alla rampa, a quota rialzata rispetto al calpestio dell'impalcato (anch'essa non raffigurata).

Il grafico attualmente depositato in Catasto dovrà essere certamente aggiornato, poiché il soppalco rinvenuto sui luoghi dovrà essere pressoché interamente rimosso (a prescindere dalla porzione in ampliamento da restituire al legittimo proprietario), trattandosi di manufatto abusivo e non sanabile in alcun modo.

L'aggiornamento del grafico presuppone l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico ed un costo di 750 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 €).

Alla luce dell'argomento trattato, e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta che l'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 258 del foglio 198 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962 (in allegato 12 sono riportati l'estratto di mappa e la visura catastale storica d'interesse).



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

C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati

Alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato, poiché interessato da radicali lavori interni.

Il cantiere si presentava apparentemente abbandonato.

L'attuale Amministratore Condominiale, pure diligentemente compulsato per avere informazioni sulla "frequentazione" del cespite, non ha inteso rispondere all'esperto.

C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato (cfr. attestato riportato in allegato 12).

C.3 Valore locativo degli immobili pignorati

L'immobile pignorato è attualmente privo di concreto valore di locazione, in ragione delle sue condizioni (assenza di finiture, impianti incompleti e presenza di rifiuti di cantiere).

L'ubicazione a piano alto e la scarsa capienza dell'ascensore non lo rendono neppure idoneo all'uso deposito (che invero non pare nemmeno consentito dalla normativa urbanistica "specificata" per il fabbricato di appartenenza e che, comunque, presupporrebbe uno sgombero generale e perlomeno il completamento dell'impianto d'illuminazione).



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

D.1 Sussistenza di vincoli sugli immobili pignorati, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco

Dalla Certificazione Notarile versata in atti risulta la trascrizione di un'ordinanza di sequestro conservativo gravante sull'immobile pignorato a favore di tale e contro

formalità dell'11 dicembre 2013; registro generale n° 37345; registro particolare n° 25647).

Dalla nota di trascrizione si evince che trattasi di sequestro disposto in accoglimento di domanda cautelare proposta nell'ambito del procedimento R.G. n° 29831/2013 incardinato presso il Tribunale di Napoli e fino alla concorrenza del credito vantato di 182.000 €.

Non è dato sapere se vi sono stati sviluppi giudiziari o stragiudiziali successivi.

La trascrizione del sequestro è SUCCESSIVA all'ipoteca all'origine della presente procedura esecutiva (iscrizione nn. 6578/2438 del 21 febbraio 2006) ed è ANTERIORE alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (trascrizione nn. 22604/16412 del 16 luglio 2021).

L'esperto è un "ingegnere" e non ha le competenze giuridiche per stabilire se la formalità in oggetto è opponibile al futuro aggiudicatario.

Si rimette espressamente la vicenda all'attenzione del G.E. e del custode giudiziario.

Agli atti della procedura non risulta depositato l'avviso al "sequestrante".

Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato e/o trascrizioni di domande giudiziali.

Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio risulta che sull'immobile pignorato e, più in generale, sul fabbricato di appartenenza non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico ovvero di tipo archeologico (il certificato è riportato in allegato 13 alla presente relazione; la parte d'interesse è stata evidenziata, poiché nello stesso documento si menzionano anche altre zone oggetto di altri simili incarichi²).

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano regolatore cittadino, poiché l'area di sedime del fabbricato ricade in "area di interesse archeologico"

² L'Ente ci ha messo un mese per rilasciare la "carta", senza capire che a fronte di diverse istanze, dovevano essere elaborati diversi certificati.



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

Sull'immobile pignorato e, più in generale, sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime non gravano vincoli di tipo idro-geomorfologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali, di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive", di sequestri penali e/o amministrativi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato 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.

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in zona III del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino (Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali).

D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati

L'esperto non è in grado di riferire nulla sull'argomento, poichè l'attuale Amministratore P.T. del Condominio costituito nel fabbricato non ha inteso rispondere alle molteplici istanze a Lui inoltrategli (cfr. ricevute PEC riportate in allegato 10).

D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Accertamento di quote condominiali insolte

L'esperto non è in grado di riferire nulla sull'argomento, poichè l'attuale Amministratore P.T. del Condominio costituito nel fabbricato non ha inteso rispondere alle molteplici istanze inoltrategli (cfr. ricevute PEC riportate in allegato 10).

Si è già detto che il corridoio di accesso all'immobile pignorato è privato e "comune" agli immobili scaturiti dal frazionamento del preesistente "sub 18", e cioè gli odierni "sub 39", "sub 40" (pignorato), "sub 41" e "sub 42", dovendosi logicamente presumere che su detti immobili ricadano – non è dato sapere in che misura – le spese di manutenzione del passetto in questione.



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

E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati – Accertamento di violazioni

L'impianto originario del fabbricato comprendente l'appartamento pignorato deve ritenersi urbanisticamente regolare, poiché anteriore al 1935 (anno in cui è stato istituito l'obbligo della licenza edilizia nel territorio della città di Napoli).

Alla più ampia consistenza da cui è successivamente scaturito l'immobile pignorato rimanda un atto di compravendita del 1904 ritrovato all'esito delle indagini effettuate³.

Secondo la classificazione del Piano Regolatore Generale cittadino, trattasi di una "unità edilizia preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (dunque antichissima).

Negli anni a venire i luoghi sono stati variamente trasformati.

Procedendo cronologicamente si evidenzia quanto segue:

- In data 4 febbraio 2008 è stato frazionato un appartamento anticamente esistente *in loco* e censito come "sub 18".

Da tale frazionamento è scaturito, tra gli altri, il "sub 40" pignorato.

Nell'atto di compravendita a favore del *debitore esecutato* è citata una Denuncia d'Inizio Attività n° 5140 del 24 agosto 2006 che, stando alla narrativa dell'atto, fu presentata proprio per regolarizzare il suddetto frazionamento.

La pratica in oggetto risulta registrata agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, ma è al momento irreperibile (cfr. attestato riportato in allegato 14 alla presente relazione).

Allo stato è dunque impossibile pronunciarsi sulla conformità delle opere realizzate *illo tempore*.

A quanto è dato capire⁴ il frazionamento ha sostanzialmente rispettato le cosiddette "maglie strutturali" e, cioè, il requisito richiesto dalla normativa urbanistica "specificata" per il fabbricato di appartenenza.

La questione importante è tuttavia un'altra.

Dalla planimetria catastale del "sub 40" pignorato datata 4 febbraio 2008, risulta che l'unità immobiliare in oggetto è "nata" con un soppalco (cfr. figura 1 a pagina 7).

³ Atto per Notaio Antonio de Luca di Napoli del 12 settembre 1904.

⁴ L'esperto ha acquisito le planimetrie catastali di tutte le unità scaturite dalla divisione (invero datate tutte febbraio 2008).



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

Ammesso pure che nei grafici allegati alla D.I.A. fosse raffigurato tale impalcato intermedio, non poteva essere questo il titolo legittimante, in ragione dei divieti imposti dalla normativa urbanistica “specificata” per il fabbricato.

Il soppalco era chiaramente funzionale alla costituzione di una unità abitativa autonoma, risultando perciò in contrasto con la citata normativa “specificata” (art. 69, comma 8, lettera c, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato nel giugno 2004).

Il fatto che il Comune di Napoli non abbia <notificato nessun elemento interruttivo> in ordine alla D.I.A. (com’è scritto nell’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*) non rileva, dovendosi invero presupporre che la pratica sia stata “criticamente” esaminata e giudicata regolare.

E’ noto, infatti, che la D.I.A. non era un’autorizzazione, ma un’autodichiarazione finalizzata a snellire il procedimento delle pratiche edilizie.

La D.I.A. avrebbe potuto andar bene – al più – per il frazionamento (e invero, giova ripeterlo, solo a quest’ultimo rimanda la narrativa nell’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

Per realizzare un impalcato intermedio, concretante un incremento della superficie utile, bisognava richiedere un permesso di costruire (e tale è, tutt’oggi, nonostante le semplificazioni introdotte in materia, l’orientamento giurisprudenziale prevalente nei confronti di questi manufatti).

Il soppalco realizzato *illo tempore* deve ritenersi, ad opinione dell’esperto, realizzato senza titolo.

- In data 23 febbraio 2009 è stata presentata una variazione catastale causata da “diversa distribuzione degli spazi interni”.

Dalla planimetria catastale recante pari data (coincidente con quella attualmente depositata agli atti dell’Ente) risulta un ampliamento del soppalco realizzato senza titolo nel 2008.

Per tale ampliamento non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, che invero ben difficilmente avrebbe potuto essere rilasciato, poiché la superficie soppalcata eccede ampiamente il limite del 40% previsto dalla normativa urbanistica “specificata” per il fabbricato di appartenenza.



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

- Attualità

Il soppalco realizzato senza titolo nel febbraio 2008 ed ampliato abusivamente nel febbraio 2009 è stato ulteriormente ampliato, occupando indebitamente un'area che ricade in proprietà aliena.

L'intervento, non meglio databile, si deve ricondurre ad opere poste in essere successivamente all'acquisto dell'immobile da parte del *debitore esecutato* nell'aprile 2010.

Non si tratta di abuso "urbanistico", ma di altro tipo.

Per opportuna completezza si evidenzia che agli atti dell'Ufficio Condono e dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non risultano rubricate istanze di condono e neppure pratiche sanzionatorie (tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale), riconducibili all'immobile pignorato e ai possibili nominativi d'interesse⁵ (cfr. attestati riportati negli allegati 15 e 16).

L'immobile pignorato risulta sprovvisto del certificato di agibilità (ovviamente in ragione dello stato dei luoghi e degli impianti).

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

Alla luce delle considerazioni svolte nel paragrafo precedente, trattasi di discriminare:

1. Le violazioni consistenti nell'occupazione indebita di aree che ricadono in proprietà aliena, fisicamente dislocate in soppalco;
2. Le violazioni di tipo urbanistico connesse alla residua parte di soppalco.

Si procederà secondo quest'ordine.

1. Violazioni consistenti nell'occupazione indebita di aree che ricadono in proprietà aliena

La violazione in oggetto non è sanabile in radice.

La porzione di proprietà aliena attualmente annessa all'immobile pignorato deve essere logicamente scorporata dal cespite *de quo*.

⁵ Tutti opportunamente investigati dall'*esperto*.



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

2. Violazioni urbanistiche connesse alla residua parte di soppalco.

L'impalcato in oggetto non è condonabile in alcun modo.

Nello specifico:

- Non è sanabile in via "speciale", poichè – stando ai documenti disponibili – si tratta di opere realizzate dopo il 31 marzo 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Il "sub 40" è nato nel febbraio 2008.

Nella vecchia planimetria catastale datata febbraio 2008 si vede per la prima volta un soppalco (il confronto grafico riportato in figura 1 a pagina 7 fa capire che anzitempo, nella zona corrispondente dell'immobile frazionato non c'era alcun impalcato intermedio).

Le ragioni del credito per cui si procede sono, peraltro, certamente successive al 2 ottobre 2003 (altro termine previsto dalla Legge n° 326/2003), atteso che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2006.

- Non è sanabile per via alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poichè l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" alla strumentazione urbanistica vigente alla data in cui è stato commesso l'abuso e a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria (invero la stessa).

Il fabbricato ricade in "zona A – centro storico" del vigente Piano Regolatore generale ed è classificato come "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco".

L'inserimento di soppalchi è ammesso, purchè gli stessi non interferiscano su prospetti esterni e purchè la superficie soppalcata sia contenuta nel 40% della superficie utile dell'unità abitativa (art. 69 comma 8 lettera c).

Nel caso in specie né l'una, né – soprattutto – l'altra condizione sono rispettate.

La rimozione del soppalco non sanabile in alcun modo pone alcuni seri problemi di ordine statico.

Il sottoscritto non ha contezza dei criteri con cui è stato dimensionato e realizzato l'impalcato.



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

Ciò posto, è ingegneristicamente chiaro che la zona posteriore dell'impalcato, laddove sbarca la scala di accesso, e laddove si è verificato l'ampliamento a discapito della proprietà aliena confinante ("sub 42"), costituisce un'unica struttura che "scarica" sul muro portante confinante con il corridoio "privato comune" di accesso all'immobile pignorato.

L'area occupata indebitamente, lo si è già detto, è rappresentata nella più recente e attuale planimetria del "sub 42" a danno del quale si è verificato lo sconfinamento, sicchè non è nemmeno possibile pensare di demolirla (non compete all'esperto entrare nel merito di eventuali problematiche urbanistiche riguardanti altri immobili).

La soluzione tecnicamente più logica e che non pregiudica i terzi è di limitare la rimozione dell'impalcato a tutta la porzione compresa tra la facciata su Vico Sergente Maggiore ed il muro portante in cui è praticata la porta d'ingresso all'appartamento dal corridoio "privato comune", lasciando inalterata la porzione posteriore del soppalco (da rendere comunque inaccessibile per la parte ricadente su proprietà aliena).

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

Le opere a farsi per rimuovere le violazioni riscontrate sono sinteticamente le seguenti:

- Ricostruzione del muro perimetrale in elevazione raffigurato dalla planimetria dell'immobile pignorato attualmente depositata agli atti del Catasto (setto evidenziato nelle precedenti figure 3 e 4).
- Predisposizione di opere provvisorie finalizzate alla rimozione in sicurezza del solaio intermedio;
- Demolizione di tramezzature realizzate sul soppalco;
- Chiusura delle aperture praticate nei muri portanti alla quota del soppalco rimosso;
- Demolizione di impalcato in acciaio e laterizi, ivi inclusi i massetti cementizi e la smuratura dell'orditura portante (la demolizione, come detto al paragrafo precedente, dovrà interessare tutta la porzione compresa tra il muro portante confinante con il corridoio di accesso all'appartamento e la facciata su Vico Sergente Maggiore);
- Demolizione della scala interna;
- Trasporto finale a rifiuto del materiale di risulta.



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

Il costo dei lavori è prudenzialmente quantificabile in 23.000 € circa al lordo dell'I.V.A..

L'importo in parola scaturisce da una prudenziale valutazione di dettaglio e tiene altresì conto:

- delle spese tecniche connesse alla supervisione dell'intervento (certamente necessaria e valutabile intorno ai 2.000 € secondo le attuali tariffe di mercato);
- dei diritti di segreteria connessi alla pratica da presentare all'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (140 €).

Le lavorazioni di carattere compiuto sono state apprezzate "a misura" in base al listino DEI, settore recupero-ristrutturazione-manutenzione, edizione I° semestre 2022, ritenendo i prezzi ivi elencati più adeguati al mercato dei "lavori privati" ed alle difficoltà operative del caso (*in primis* quelle legate alla disagiata posizione dei luoghi di lavoro, sia territorialmente che nell'ambito del fabbricato).

Per le lavorazioni di modesta entità si è fatto riferimento ai prezzi praticati "su piazza" da piccole imprese del settore del settore.

Stante la condizione dei luoghi, non è stato conteggiato alcun onere per ripristino delle finiture.

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 rappresenta che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "zona A – centro storico" del vigente Piano Regolatore Generale della città di Napoli (disciplinata dagli artt. 26 e 63 delle Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda).

La classificazione tipologica del fabbricato d'interesse ("unità edilizia preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco) impone il rispetto delle specifiche prescrizioni di cui agli artt. 69 e 72 delle Norme Tecniche di Attuazione (a cui pure si rimanda per dettagli).

Tra le utilizzazioni previste dal vigente strumento urbanistico comunale per "unità edilizie" del genere sono annoverate le abitazioni ordinarie, gli uffici privati e gli studi professionali.

L'attuale categoria catastale (A2 – abitazioni di tipo civile) è in linea di principio congruente, ma l'immobile – come già scritto – è allo stato inabitabile e neppure utilizzabile come ufficio o studio professionale.



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

Il cespite pignorato non si presta alla possibilità di procedere ad una vendita frazionata per lotti, stante la ridottissima quadratura (all'esito della rimozione del soppalco la consistenza immobiliare abitabile si ridurrà al solo piano terra ed a circa 35 mq).

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

- ♦ **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Napoli, facente parte dello stabile distinto come civico 4 di Vicoletto Berio, ubicata al terzo piano oltre ammezzato dello stabile.

Avente accesso dalla seconda porta a destra lungo il corridoio che si diparte dal vano retrostante al disimpegno dislocato a sinistra del ballatoio condominiale salendo la scala.

Il suddetto corridoio è privato e ad uso comune solo di alcuni immobili del palazzo.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SPE, foglio 1, particella 220, subalterno 40, categoria A/2.

Confinante: a nord con corridoio privato ad uso comune da cui trae accesso (sub 43); a est con altro appartamento allo stesso piano (sub 41); a sud con Vico Sergente Maggiore; a ovest con altro appartamento allo stesso piano (sub 39).

Attualmente composta da: due vani e bagno a piano terra; tre vani e bagno in soppalco; due piccoli balconi con affaccio su Vico Sergente Maggiore.

In condizioni "grezze", con finiture mancanti ed impianti incompleti.

Allo stato inabitabile e inutilizzabile per altri scopi.

Una porzione del soppalco sconfinava indebitamente in proprietà aliena.

L'eliminazione dello sconfinamento presuppone la ricostruzione della muratura perimetrale in elevazione raffigurata dalla planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto sul lato nord del soppalco.

La residua parte del soppalco deve ritenersi abusiva, non sanabile e da rimuovere.

La demolizione dovrà interessare tutta la parte dell'impalcato intermedio compresa tra la facciata su Vico Sergente Maggiore ed il muro portante in cui è praticata la porta d'ingresso all'appartamento dal corridoio "privato comune".

Il costo dei lavori a farsi assomma, complessivamente, a 23.000 € al lordo dell'I.V.A..



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

All'esito della rimozione del soppalco la quadratura dell'immobile si ridurrà al solo piano terra, di area calpestabile pari a 35 mq, oltre 3,5 mq di balconi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto non rispecchia lo stato dei luoghi, non essendo raffigurata la porzione del soppalco che sconfina in proprietà aliena.

All'esito della rimozione del soppalco si renderà necessario aggiornare il grafico.

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe Stella di Arienzo (prov. CE) del 16 aprile 2010, repertorio n° 7266, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 21/04/2010 ai nn. 10673/6848.

Il fabbricato di appartenenza è una costruzione anteriore al 1935 e dunque urbanisticamente legittima.

Non si ha notizia dell'esistenza dell'agibilità dell'immobile pignorato.

L'unità immobiliare fa parte di un Condominio.

L'attuale Amministratore P.T. non ha inteso fornire informazioni sulle spese condominiali correnti ed eventualmente insolute.

Sull'immobile grava la trascrizione di un sequestro conservativo a favore di terzi estranei fino alla fine alla concorrenza del credito vantato di 182.000 €.

La trascrizione del sequestro è SUCCESSIVA all'iscrizione dell'ipoteca all'origine della presente procedura esecutiva ed è ANTERIORE alla trascrizione del pignoramento per cui si procede.

F.2 Divisibilità dell'immobile nel caso di 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 degli immobili pignorati, considerati perfettamente leciti dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e da persone

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

Il settore immobiliare è attualmente caratterizzato da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni.

La dottrina estimativa, ma anche l'esperienza comune, insegna che in queste condizioni il mercato delle locazioni diventa prevalente, con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto.

Ne consegue, pertanto, che in rapporto all'attuale congiuntura, il criterio di stima analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene) tende a "sovrastimare" il reale valore di mercato dell'immobile, conducendo – quindi – a risultati meno attendibili.

A ciò si aggiungono le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di capitalizzazione, potenzialmente foriere di errori di notevole entità.

La struttura di calcolo del criterio di stima analitico è tale, invero, che una lievissima variazione di questo parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

Anche con tale metodo alternativo si pone sempre, peraltro, il problema di reperire valide indicazioni di mercato (canoni di locazione anziché prezzi di compravendita).

Si è già detto, peraltro, che nel caso in specie non pare nemmeno possibile individuare un concreto valore di locazione per l'immobile d'interesse.

Queste, in sintesi, le ragioni che hanno indotto l'*esperto* a preferire il criterio di stima sintetico-comparativo.

Trattasi, in buona sostanza, degli stessi principi alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di dati, omogenei tra loro e al bene d'interesse, di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Attesa la difficoltà operativa di utilizzare i prezzi risultanti dalle compravendite⁶, e la riscontrata pochezza di recenti transazioni aventi ad oggetto immobili sufficientemente simili a quello d'interesse (invero abbastanza particolare poiché "in fase di ristrutturazione"), si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti.

⁶ A differenza degli annunci pubblicitari negli atti notarili ben di rado sono riportate informazioni sullo stato di conservazione (invero essenziali ai fini di una corretta valutazione estimativa).



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

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

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia⁷ è stata adottata la "superficie commerciale (S_C)" quale parametro tecnico di confronto.

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

Nel caso in specie le pertinenze in parola consistono nei due piccoli balconi con affaccio su Vico Sergente Maggiore.

Il coefficiente di ponderazione all'uso tipicamente indicato in letteratura è di 0,25.

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 (il conteggio non tiene ovviamente conto delle superfici frutto di opere abusive non condonabili ovvero scaturite da sconfinamenti su proprietà aliene):

➤ LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento sito in Napoli al Vicoletto Berio n° 4, ubicato al terzo piano oltre ammezzato; estremi N.C.E.U. Napoli: sez. SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 40)

- Superficie utile piano terra (S_U)	35,00 mq
- Superficie lorda (S_L)	48,00 mq
- Superficie ragguagliata pertinenze esclusive (S_P)	0,88 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_P$)</u>	<u>48,88 mq</u>

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

⁷ Solo per citarne alcuni:

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



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

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 presente la dislocazione dell'immobile a ridosso di via Toledo.

L'offerta immobiliare in zona è, invero, notevole, ma la stragrande maggioranza delle proposte riguarda immobili dislocati nelle zone più interne dei "Quartieri Spagnoli" (assai meno pregiate), oppure da ristrutturare, ovvero ancora dislocati a piani alti di vecchissimi fabbricati privi di ascensore (altra situazione ben diversa da quella d'interesse).

In allegato 17 sono riportate alcune proposte commerciali che, ad opinione dell'*esperto*, rappresentano meglio il valore immobiliare ricercato.

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita, di un verosimile margine di trattativa⁸ degli annunci ritrovati e del fatto che molti di essi alludono alla quadratura utile (notoriamente l'unica d'interesse sul mercato ma più piccola⁹ della "superficie commerciale"), l'*esperto* ritiene che il "più probabile valore unitario di mercato" riferibile al cespite pignorato sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO	3.000,00 €/m ²
----------------------------	---------------------------

Il valore in parola è in linea con la più recente migliore quotazione suggerita dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili ricadenti nella zona dei "quartieri spagnoli" (cfr. scheda riportata in ultimo nell'allegato 17).

⁸ Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, 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%.

⁹ Circostanza tanto più importante nel caso in esame, atteso che il rapporto tra la superficie utile (35 mq) e quella lorda (48,88 mq) è pari al 70% circa (quasi 1/3 in meno).



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

Al parametro testè individuato, sufficientemente rappresentativo del valore unitario medio di mercato di una “certa” categoria di immobili ricadenti in una ben specifica zona, occorre applicare dei coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

In tal senso, il fattore più importante è rappresentato dal fatto che l’immobile si trova “al rustico”, con finiture mancanti ed impianti da completare.

Alla luce di quanto osservato *in loco*, ipotizzando l’impiego di materiali di tipo medio e la possibile occorrenza d’imprevisti, l’incidenza dei lavori a farsi per conseguire l’utilizzabilità del cespite è ragionevolmente quantificabile in 400 €/mq.

Il coefficiente per “stato di conservazione” è stato quindi ricavato analiticamente tenendo conto di tale onere sul valore “normale” dell’immobile.

Nella tabella 1 che segue sono partitamente indicati gli aspetti presi in esame ai fini della stima.

I relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia consultata.

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: favorevole (<60 mq)	1,100
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano alto in edificio con ascensore	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale	1,000
QUALITA' FINITURE: immobile da rifinire (se ne tenuto conto appresso)	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard e da completare (se ne è tenuto conto appresso)	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: al grezzo con finiture ed impianti da completare	0,913
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio signorile in tufo in apparente accettabile stato di conservazione; si reputa normale	1,000
	1,005



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

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

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

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 pignorato costituente il lotto (assunta a riferimento);
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 3.000,00 \text{ €/m}^2 \times 48,88 \text{ m}^2 \times 1,005 = 147.373,20 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata: **l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sito in Napoli al Vicoletto Berio n° 4, ubicato al terzo piano oltre ammezzato, riportato in N.C.E.U. di detto Comune come sez. SFE, foglio 1, particella 220, subalterno 40, considerato libero e perfettamente commerciabile, è di 147.000,00 Euro (in cifra tonda).**

==

G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto degli immobili pignorati

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Stato di occupazione: 0 € (l'immobile è disabitato, inabitabile e non è gravato da contratti di locazioni opponibili al futuro aggiudicatario).
- Oneri connessi alla rimozione delle violazioni – urbanistiche e non – riscontrate in loco: 23.000 € (già quantificati).
- Oneri condominiali insoluti: 0 € (l'attuale Amministratore P.T. non ha inteso rispondere alle interrogazioni ritualmente e reiteratamente formulate dall'*esperto*).



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

- Assenza della garanzia per vizi occulti: 22.000 €, pari al 15% circa dell'individuato attuale più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato considerato libero e perfettamente commerciabile.

L'anzidetta percentuale è stata scelta prudenzialmente, tenendo conto delle incertezze legate all'attuale irreperibilità dei grafici allegati alle pratiche edilizie d'interesse, dell'assenza di informazioni su eventuali oneri condominiali insoluti e delle ulteriori spese da affrontare (aggiornamenti catastali; predisposizione Attestato Prestazione Energetica; predisposizione pratica di agibilità).

- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0 € (con provvedimento reso in data 2 settembre 2022, il G.E. – specificamente interpellato sull'argomento – ha precisato all'esperto di dare atto della sussistenza del sequestro notiziato dalla certificazione e di non operare decurtazioni per siffatta causa).

Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento si riduce a 102.000,00 Euro.

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

G.3 Valutazione 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 9 settembre 2022, rispettando i termini all'uopo stabiliti, l'esperto ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Antonio Ferrara, difensore costituito del *creditore procedente*.
- , *debitore esecutato*.
- Avv. Roberta Maiello, *custode giudiziario*.

Tutte le trasmissioni e segnalazioni sono state effettuate a mezzo di Posta Elettronica Certificata.

Quella al *debitore esecutato* è stata ripetuta con raccomandata A/R a pronta consegna in data lunedì 12 settembre 2022, sempre nei termini, poiché il recapito PEC annotato nella visura camerale della società risulta <*non valido*>.

In allegato 18 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, 23 settembre 2022

L'esperto
Dott. Ing. Daniele Capuano

