

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

**Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE**

PROCEDURA ESECUTIVA: N° R.G.E. 287/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Laura Martano

CREDITORE PROCEDENTE: *****

DEBITORE ESECUTATO: 

CREDITORE INTERVENUTO: *****

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 PREMESSE	pag.	4
2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO	pag.	5
2.a Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.b Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, tipologia, dati catastali e confini) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	8
2.c Descrizione dei beni componenti il lotto di vendita unico	pag.	10
2.d Completezza catastale dei beni pignorati e storia catastale (corrispondenza con l'atto di pignoramento e con l'atto di acquisto a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag.	14
2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	16
2.f Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni	pag.	17
2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	23
2.h Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	25
2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	26
2.l Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	29
2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)	pag.	29
2.n Informazioni di natura condominiale	pag.	30
2.o Valore dell'immobile pignorato e detrazioni apportate alla stima	pag.	31
2.p Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	37
2.q Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	37
2.r Pendenza di precedenti pignoramenti	pag.	37
3.0 SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEI LOTTI DI VENDITA	pag.	38
4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI	pag.	40

Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 1° dicembre 2023

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 287/2023 pendente innanzi la XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva
3. Titolo di provenienza ultraventennale costituente, altresì, atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
4. Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*
5. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44
6. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44
7. Planimetria in scala
8. Rilievi fotografici
9. Note recapitate dagli Amministratori dei due distinti Condominii di cui fa parte l'immobile pignorato
10. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (estratto mappa catastale – visure censuarie particelle d'interesse)
11. Istanza inevasa ritualmente inoltrata allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli
12. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
13. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
14. Certificato di residenza e stato di famiglia
15. Risultato delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato
16. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
17. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

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

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

Il cespite pignorato è stato visionato in data 1° dicembre 2023.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Giulio Avignone (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e del sig. [REDACTED] (*debitore*), ritualmente identificato 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 17 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, 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 competente per territorio.

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

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

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 287/2023, promossa da "*****" in danno di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 8317 del 4 maggio 2023:

- immobile sito in Napoli alla Via Scipione Rovito n. 42, piano 7, interno 24 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli come sezione urbana SCA foglio 21 particella 180 subalterno 44, di cui [REDACTED] [REDACTED] è comproprietario in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED])

Non si rinvencono migliori descrizioni e l'indicazione dei confini.

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 in data 22 maggio 2023 ai nn. 15048/11629.

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

L'indirizzo e gli estremi catastali riportati nella nota di trascrizione corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo.

Il pignoramento è stato trascritto a favore di "*****" per la quota di proprietà di 1/1.

Il pignoramento è stato trascritto contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale e contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale, mentre invece – ad opinione dell'esperto – per l'uno e per l'altra si sarebbe dovuta indicare la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale (vedi infra).

Nel quadro D della formalità è riportato quanto segue <SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] RISULTA ESSERE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] CODICE FISCALE: [REDACTED]>.

≈≈≈

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

Agli atti della procedura si rinviene una certificazione notarile datata 24 maggio 2023, a firma della Dott.ssa Chiara Cioffi, Notaio in Napoli, 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.

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

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata (ma invero non risultano passaggi di proprietà successivi, poichè l'indicato titolo di provenienza ultraventennale è anche l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

Il titolo di provenienza ultraventennale, costituente – altresì – l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*, è l'atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 19 febbraio 1991, rep. n° 38703, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 7/3/1991 ai nn. 6884/5164.

Il documento è stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato nell'allegato 3.

A mezzo di quest'atto [REDACTED] – entrambi costituiti come parte acquirente – hanno acquistato una <unità immobiliare posta in Napoli nel fabbricato alla via Scipione Rovito n. 42> e, precisamente, un <quartino al piano settimo, distinto dal numero interno ventiquattro (24)>, confinante – tra gli altri – con <appartamento ...omissis... facente parte del fabbricato con accesso dal civico 3 di via Giacomo Profumo, con limitrofo quartino int. 25, con corridoio delle scale e con la via Giacomo Profumo>, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. SCA, foglio 21, numero 180 (da intendersi particella 180 – N.d.R.) sub 44>.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

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

Dal certificato di matrimonio con annotazioni depositato agli atti della procedura (riportato per comodità anche in allegato 4 alla presente relazione) risulta che alla data della suddetta compravendita [REDACTED] [REDACTED] erano coniugati tra loro in regime di comunione legale.

In virtù di tutto quanto sopra, è opinione dell'esperto che l'immobile in oggetto debba ritenersi di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

≈≈≈

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

Agli atti della procedura non risultano acquisite la visura censuaria e la planimetria catastale del cespite pignorato.

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

≈≈≈

2.b Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, dati catastali e confini) – Formazione dei lotti di vendita

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Napoli alla Via Scipione Rovito n° 42, distinta come int. 24 al 7° piano della "scala A".

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore esecutato* [REDACTED], precisandosi che quest'ultimo è titolare della quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale e che la restante quota di 1/2 in regime di comunione legale è di proprietà del coniuge [REDACTED].

L'immobile pignorato confina:

- a nord-ovest con Via Giacomo Profumo;
- a nord-est con fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3;
- a sud-est con area scoperta retrostante alla costruzione;
- a sud-ovest con ballatoio di piano e con appartamento int. 25 (sub 45) facente parte della stessa "scala A";

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44.

I suddetti estremi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e con quelli riportati nell'atto di acquisto pro quota a favore del *debitore esecutato*, costituente – altresì – titolo di provenienza ultraventennale.

Negli allegati 5 e 6 alla presente relazione sono riportati il certificato censuario e la planimetria dell'immobile attualmente depositati nella banca-dati catastale.

≈≈≈

Le caratteristiche plano-altimetriche del cespite non si prestano, ad opinione dell'*esperto*, ad una vendita frazionata per lotti.

L'immobile si sviluppa prevalentemente in lunghezza e la porta di caposcala si trova ad una delle estremità.

La creazione di un ulteriore accesso presuppone l'autorizzazione del Condominio all'apertura di un nuovo varco sul ballatoio comune, di cui è ovviamente impossibile prevedere il rilascio.

La permanenza di un'unica porta di caposcala comporterebbe, inevitabilmente, il mantenimento di un disimpegno d'ingresso comune.

La quadratura totale è di circa 70 mq, sicchè l'ipotetico frazionamento si risolverebbe in due mini-appartamentini oggettivamente meno funzionali (una suddivisione razionale dovrebbe interessare, peraltro, anche il pertinenziale terrazzo a livello, poiché altrimenti uno dei mini-appartamenti affaccerebbe solo sulla meno qualificata area scoperta retrostante al fabbricato e solo tramite finestre).

Di sicuro, inoltre, andrebbe creato un nuovo bagno, la cui fattibilità appare problematica in ragione dell'attuale dislocazione delle colonne fecali dell'edificio.

I costi dell'operazione e le ulteriori spese da affrontare per adempimenti catastali ed amministrativi non compensano, ad opinione dell'*esperto*, l'eventuale migliore risultato economico.

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 alla Via Scipione Rovito n° 42, distinta come int. 24 al 7° piano della "scala A".

Confinante:

- a nord-ovest con Via Giacomo Profumo;
- a nord-est con fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3;
- a sud-est con area scoperta retrostante alla costruzione;
- a sud-ovest con ballatoio di piano e con appartamento int. 25 (sub 45) facente parte della stessa "scala A";

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44.

≈≈≈

2.c Descrizione dei beni componenti il lotto di vendita unico

I luoghi ricadono in pieno centro cittadino, nel quartiere S. Carlo all'Arena.

La strada denominata Via Scipione Rovito è una di quelle che servono il piccolo rione delimitato da Via Bernardo Tanucci e Via Arenaccia, alle spalle di Piazza Carlo III°.

Il contesto territoriale, indubbiamente popolare, è completamente attrezzato dal punto di vista commerciale ed urbanistico, anche se lungo Via Rovito non esiste un servizio di trasporto pubblico.

La dislocazione è favorevole dal punto di vista logistico, poiché nelle immediate vicinanze si trovano gli svincoli che conducono alla tangenziale ed all'aeroporto.

L'aeroporto di Capodichino e Piazza Garibaldi, sede della stazione ferroviaria e delle fermate della metropolitana, sono facilmente raggiungibili.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è una grossa costruzione risalente agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, composta da due corpi di fabbrica dislocati in angolo tra Via Scipione Rovito e Via Giacomo Profumo.

Alla porzione d'interesse si accede dal portone distinto dal civico 42 di Via Scipione Rovito.

Il varco fronte-strada immette in un piccolo androne che termina in corrispondenza della guardiola della portineria, laddove si trovano i corridoi che conducono – da un lato e dall'altro – alle due casse-scale asservite a questa parte della costruzione.

L'immobile pignorato fa parte della "scala A" che quella raggiungibile dal corridoio a sinistra in fondo all'androne.

Esiste l'impianto ascensore.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione dell'epoca (strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato; solai del tipo latero-cementizio; tompagnature perimetrali in blocchi di laterizio).

Parimenti standard sono le finiture (facciate esterne tinteggiate in modo semplice; androne e ballatoi di piano pavimentati con lastre di pietra naturale; pareti dell'androne e dei corridoi a piano terra in parte pitturati ed in parte rifiniti con lastre di pietra naturale; muri del vano-scala tinteggiati).

Il fabbricato è attrezzato con un impianto idrico antincendio ad idranti.

Lo stato di conservazione dell'edificio è nel complesso accettabile.

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

Localmente sono stati riconosciuti i classici sintomi di ammaloramento dei vecchi fabbricati in cemento armato (degrado *frontalini* e *sottobalconi*), che necessitano – in ogni caso – di attenzione e d'interventi di risanamento mirati.

≈≈≈

L'appartamento pignorato è ubicato al 7° piano.

Allo stesso si accede dalla prima porta che s'incontra sul ballatoio che si diparte a destra salendo la scala o uscendo dall'ascensore.

Sulla porta di caposcala v'è la targa recante il numero interno 24 che identifica il cespite nell'ambito dell'edificio condominiale di Via Scipione Rovito n. 42 (l'immobile si compenetra nel fabbricato attiguo avente accesso da Via Profumo n. 3 e fa perciò parte di due condominii).

L'appartamento è composto da tre camere (una delle quali nettamente più piccola), cucina abitabile e bagno.

Funzionalmente si tratta di 3 vani ed accessori.

La superficie utile abitabile è poco più di 70 mq.

L'altezza interna è di 3 ml.

Completa la soluzione immobiliare un ampio terrazzo a livello prospiciente su Via Profumo, della superficie di circa 30 mq, su cui è stata realizzata una veranda abusiva (non regolarizzabile e da rimuovere).

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 6 alla presente relazione, non raffigura esattamente l'odierno stato dei luoghi, poiché la cucina non si trova nella posizione indicata e talune aperture non corrispondono – come dimensioni e posizione – a quelle rinvenute *in loco*.

In allegato 7 è riportato il rilievo esatto dello stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale è raffigurata una porzione del lastrico di copertura all'8° piano, avente accesso dall'ultimo ballatoio della "scala A" dello stabile di Via Scipione Rovito n° 42 e che prosegue senza soluzione di continuità sull'attiguo fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3.

A quanto è dato capire è stata disegnata l'asola ricavata nel solaio e che insiste sulla parte più interna del sottostante terrazzo di pertinenza dell'immobile pignorato, alla stregua una "servitù di luce".

L'apertura in questione è oggi chiusa con delle lastre di vetro.

Le circostanze di fatto riscontrate in fase di sopralluogo e le informazioni assunte inducono ad affermare che all'immobile pignorato non competono altri specifici diritti sul lastrico.

Ed invero:

- Il *debitore* ha dichiarato di non possedere le chiavi di accesso all'impalcato.
- L'accesso dell'*esperto* e del *custode giudiziario* al lastrico è avvenuto previo interpellato dell'Amministratore di Via Scipione Rovito n° 42, che ha autorizzato il portiere ad aprire.
- Nel titolo di provenienza a favore di [REDACTED] e [REDACTED], ed anche nel precedente atto (appositamente visionato) con cui l'originario costruttore ha venduto per la prima volta l'immobile in oggetto, non si rinvencono espliciti riferimenti al lastrico (la <*annessa terrazzina*> menzionata tal quale nei titoli è logicamente il poggiolo a livello dell'abitazione).
- Gli attuali Amministratori del Condominio di Via Scipione Rovito n° 42 e del Condominio di Via Giacomo Profumo n° 3 hanno precisato che all'immobile in oggetto non competono diritti di proprietà sui lastrici solari di rispettiva competenza (dall'antico Regolamento di Via Scipione Rovito risulta, peraltro, il costruttore si era riservato di alienare ai proprietari degli ultimi piani il terrazzo di copertura, che pertanto – all'epoca – non rientrava nemmeno tra le proprietà condominiali).

≈≈≈

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute nell'immobile pignorato possono essere così riepilogate:

- pavimenti grès;
- muri e soffitti tinteggiati (le pareti con effetto "spatolato");
- pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle in grès;
- porte interne in legno con specchiature in vetro, generalmente "a battente" (quella della cameretta è del tipo "scorrevole esterno");
- infissi esterni in alluminio anodizzato di vecchia fattura (senza taglio termico, ma con doppi vetri);
- persiane avvolgibili in PVC a corredo di tutti gli infissi esterni;
- porta di caposcala rinforzata in ferro (no blindata);
- bagno completo di tutti i pezzi, ma attrezzato con doccia;
- impianto idrico, di scarico, del gas;
- impianto di forza motrice ed illuminazione;
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da vecchia caldaia murale e con antichi radiatori in ghisa (il generatore provvede anche alla produzione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari);
- vecchio condizionatore tipo "split" in una delle camere da letto.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può ritenersi – nel complesso – accettabile, pur risultando evidente che talune finiture sono alquanto vecchiotte e necessitano di essere rimodernate.

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 in ragione della riscontrata obsolescenza di talune apparecchiature.

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

Le fotografie riportate in allegato 8 rendono adeguata testimonianza del tutto (ubicazione territoriale, tipologia del fabbricato di appartenenza, configurazione e condizioni dell'appartamento pignorato, asola del lastrico solare apparentemente asservita al terrazzo a livello dell'appartamento *de quo*).

≈≈≈

L'immobile pignorato fa parte di due condominii: quello costituito nello stabile distinto dal civico 42 di Via Scipione Rovito e quello costituito nello stabile distinto dal civico 3 di Via Giacomo Profumo, poiché pur avendo accesso dal primo soggiace in massima parte all'impalcato di copertura del secondo.

L'*esperto* ha diligentemente interpellato entrambi gli Amministratori.

In allegato 9 sono ordinatamente riportate le note recapitate dai predetti soggetti.

L'Amministratore del Condominio di Via Scipione Rovito n° 42 ha precisato che esiste un immobile di proprietà condominiale, a quanto è dato capire attualmente adibito a “casa del portiere” senza introito, e che non esistono altre proprietà condominiali.

In calce alla nota sono riportati il certificato censuario dell'immobile di proprietà condominiale ed il Regolamento attualmente vigente recapitati all'*esperto*.

L'Amministratore del Condominio di Via Giacomo Profumo n° 3 ha precisato che non esistono immobili di proprietà condominiale d'interesse per l'appartamento pignorato.

Tale altro Amministratore non ha inteso trasmettere il Regolamento di Condominio, poiché – a quanto è dato capire – l'immobile in oggetto segue il Regolamento di Condominio di Via Profumo n° 3 solo per la ripartizione delle spese relative al lastrico a cui soggiace.

Agli atti del Catasto non risulta acquisito nessun *elaborato planimetrico* da cui desumere meglio la natura e l'entità dei cosiddetti “beni comuni non censibili” (*i.e.* delle parti comuni).

L'*esperto* non è in grado di dire altro.

≈≈≈

2.d Completezza catastale dei beni pignorati e storia catastale (corrispondenza con l'atto di pignoramento e con l'atto di acquisto 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 SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico – N.d.R.), zona censuaria 3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq (escluso aree scoperte 86 mq), rendita 632,66 €, indirizzo Via Scipione Rovito n° 42 scala A interno 24 piano 7.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisiti sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. incartamenti riportati negli allegati 5 e 6).

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e con quelli riportati nell'atto di acquisto pro quota a favore del debitore esecutato, costituente – altresì – 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 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 500/1000 e a [REDACTED] per la quota di 500/1000, ma non è specificato che entrambe le quote sono in regime di comunione legale.

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

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto non raffigura esattamente l'odierno stato dei luoghi, poiché la cucina non si trova nella posizione indicata e talune aperture non corrispondono – come dimensioni e posizione – a quelle rinvenute *in loco*.

Nella planimetria catastale del “subalterno” pignorato è raffigurata una porzione del lastrico di copertura all'8° piano, avente accesso dall'ultimo ballatoio della “scala A” dello stabile di Via Scipione Rovito n° 42 e che prosegue senza soluzione di continuità sull'attiguo fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3.

Come già detto, probabilmente si è voluto rappresentare l'asola ricavata nel solaio e che insiste sulla parte più interna del sottostante terrazzo di pertinenza dell'immobile pignorato, alla stregua di una “servitù di luce”.

Le dimensioni e la conformazione del lucernario rinvenuto sul posto non corrispondono a quelle disegnate.

Il lastrico solare, ben più ampio, non è autonomamente accatastato ed è sprovvisto di rappresentazione grafica, non esistendo alcun *elaborato planimetrico* del fabbricato.

All'esito delle indagini effettuate sulle più remote provenienze e delle informazioni assunte presso gli Amministratori dei due distinti condominii di cui fa parte l'immobile pignorato non risultano notizie di diritti di proprietà sui lastrici a favore del cespite staggito.

La planimetria attualmente depositata nella banca-dati catastale deve essere sicuramente aggiornata per adeguarla all'odierna distribuzione degli ambienti ed eliminare le imprecisioni riscontrate.

L'operazione presuppone l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore ed un costo di 550 euro (nell'importo in parola devono ritenersi compresi l'onorario medio di mercato richiesto sul mercato, 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 infine quanto segue:

1. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
2. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.
3. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
4. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade su più particelle del foglio 56 del Catasto terreni di Napoli e, precisamente, sulle particelle 179 – 180 – 185 – 186 tutte classificate come “ente urbano” perlomeno dal 1962 (in allegato 10 sono riportati l'estratto di mappa e le visure catastali storiche).

≈≈≈

2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nell'evidenziare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 22 maggio 2023, si riepilogano i passaggi di proprietà dell'immobile staggito a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 19 febbraio 1991, rep. n° 38703, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 7/3/1991 ai nn. 6884/5164.

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

A mezzo di quest'atto [REDACTED] – entrambi costituiti come parte acquirente – hanno acquistato una <unità immobiliare posta in Napoli nel fabbricato alla via Scipione Rovito n. 42> e precisamente un <quartino al piano settimo, distinto dal numero interno ventiquattro (24)>, confinante – tra gli altri – con <appartamento ...omissis... facente parte del fabbricato con accesso dal civico 3 di via Giacomo Profumo, con limitrofo quartino int. 25, con corridoio delle scale e con la via Giacomo Profumo>, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. SCA, foglio 21, numero 180 (da intendersi particella 180 – N.d.R.) sub 44>.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

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

Dal certificato di matrimonio con annotazioni depositato agli atti della procedura risulta che alla data della suddetta compravendita [REDACTED] erano coniugati tra loro in regime di comunione legale.

In virtù di tutto quanto sopra, è opinione dell'esperto che l'immobile in oggetto debba ritenersi di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Non risultano altri passaggi intermedi.

~*~*~

2.f Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni

L'esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi **potenzialmente** riconducibili alla costruzione comprendente l'immobile pignorato:

1. Licenza edilizia n° 138 del 13 febbraio 1960 (pratica n° 955/1959) rilasciata dal Comune di Napoli a tale Sepe Eugenio per la costruzione di un fabbricato nella zona Via Giacomo Profumo, Via Scipione Rovito e Via Abate Minichini
2. Licenza edilizia n° 1294 del 20 dicembre 1960 (pratica n° 986/1960) rilasciata in variante dal Comune di Napoli a tale [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato nella zona Via Giacomo Profumo, Via Scipione Rovito e Via Abate Minichini;

Nelle figure 1 e 2 che seguono sono riportate le foto delle schede delle pratiche edilizie archiviate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli e le foto dei volumi conservati presso il medesimo ufficio, in cui sono annotate le licenze rilasciate nell'anno 1960 dal Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI
 VI. DIREZIONE
 LAVORI E SERVIZI TECNICI
 EDILIZIA

Mod. 1805

Sepe Eugenio
 Corso Vambolo 1° n. 45
 Lavori Costruzione Subbiato
 Via Scipione Borio
 Ing. Sepe Eugenio

955-1959

UFFICIO INVIO	DATA	DATA RESTITUZIONE	ANNOTAZIONI
ing. di facoltà	25-9-59	21/10/59	
Piano regolatore . . .	22 OTT. 1959	14/5/59	
Ufficio Igiene . . .	22 OTT. 1959	22/11/59	
Vigili del Fuoco . . .	22 OTT. 1959	8/11/1959	
Soprintendenza . . .			
ing. Altomare	21/10/59	8/10/59	alleg. clea
ing. Altomare	15 OTT. 1959		fact. 186
ing. Altomare	21/10/59	22/10/59	186
ing. Altomare	21/10/59	14/12/59	
ing. Altomare	14/12/59	18 DIC. 1959	
ing. Altomare	14/12/59	19/12/59	
Comunione Edilizia	19/12/59	29/12/59	(Apparata)
per l'ultima lic.	29/12/59	1/1/60	
ing. Bonelli	1/1/60	23/1/60	
ing. Lupo	29 GEN. 1960	30/1/60	Esata
in attesa pagamento	30/1/60		L 186000
Trasmissione lic.	2/2/60	10/2/60	
C.E. per prima lic.	10/2/60	13-2-60	

138/ARCHIVO

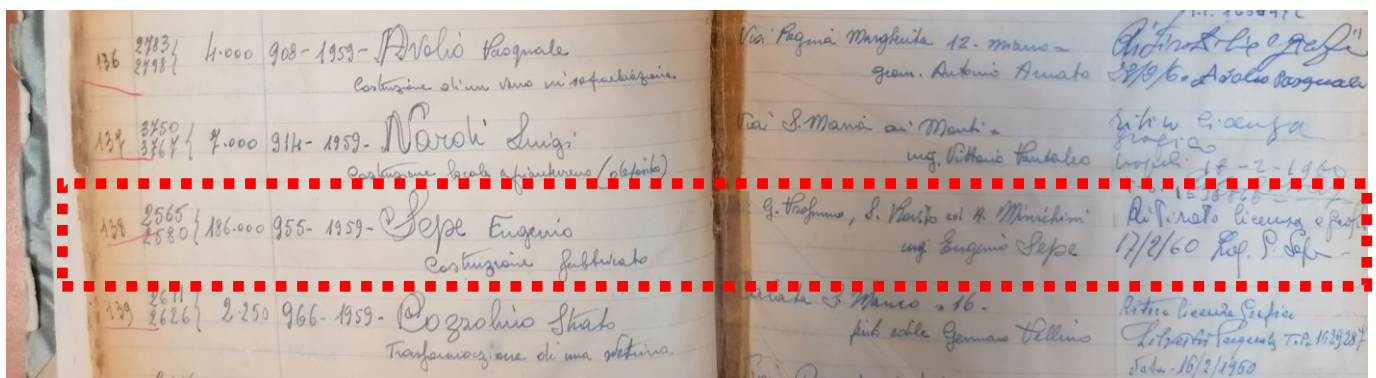


Figura 1: Scheda pratica edilizia 955/1959 e correlata licenza n° 138 del 13 febbraio 1960

Mod. 1605

COMUNE DI NAPOLI
 VI. DIREZIONE
 LAVORI E SERVIZI TECNICI
 EDILIZIA

ing. **Sepe Eugenio**
 Via Pietro a Marcella n. 19 - Numero 227/166

Lavori **Costruzione fabbricato**

Via **Seipione Parito - Abate Minichini - G. Profumo**
 ing. **Sepe Eugenio**

986
1960

UFFICIO INVIO	DATA	DATA RESTITUZIONE	ANNOTAZIONI
ing. Bonelli	23.9.60	24 SET. 1960	
Piano regolatore	21 SET. 1960	31/10/60	
Ufficio Igiene	21 SET. 1960	14/10/60 prot. 19593/2	offici fest.
Vigili del Fuoco	24 SET. 1960	16/10/60 prot. 20267	10/10/60
Soprintendenza	3/10/60	2/10/60	
ing. Sepe	10/10/60	18/10/60	
ing. Sepe	10/10/60	19/10/60	
ing. Sepe	10/10/60	21/10/60	
ing. Sepe	7/11/60	8/11/60	
Comunione Campagna	8/11/60	19/11/60	(Approvata)
per licenza lic	19/11/60	23 NOV. 1960	
ing. Bonelli	23 NOV. 1960	8/12/60	
in attesa pagamento	1/12/60		data
transazione lic	16-12-60	19/12/60	L. 55.000
Sepe fun lic	19/12/60	21/12/60	
			(1294)
Al. Giocano	9/6/61	10/6/61	
ing. Sepe	10/6/61	29/9/61	

1293	51465 51656	156.000	966 - 1960	D. P. a Marcella - Campi di Telesimo ing. Luciano Serrato	22/12/60
1294	51064 51256	55.000	986 - 1960	ing. Sepe Eugenio Lavori costruzione fabbricato	22/12/60
1295	51643 51864	18.000	1061 - 1960	ing. Francesco Frascara Lottizzazione	22/12/60
1296	51944 52169	18.000	1092 - 1954	ing. Domenico Danese 22 numero - costruzione di un piano di ripartizione	22/12/60

Figura 2: Scheda pratica edilizia 986/1960 e correlata licenza n° 1294 del 20 dicembre 1960

I luoghi menzionati nelle suddette licenze corrispondono a quelli d'interesse (la costruzione comprendente l'immobile pignorato è parte di un più ampio organismo edilizio delimitato da Via Giacomo Profumo, Via Scipione Rovito e Via Abate Minichini).

La planimetria catastale dell'immobile pignorato è datata maggio 1962 ed è intestata proprio a Sepe Eugenio.

L'epoca del grafico è coerente con quello delle suddette licenze.

E' noto che la "ditta intestataria" degli antichi grafici catastali è generalmente il costruttore.

Il nominativo "██████" si rinviene nell'antico Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore del fabbricato distinto dal civico 42 di Via Scipione Rovito.

Sussistono, insomma, seri indizi di riferibilità.

L'esperto ha ritualmente interpellato il competente ufficio comunale per acquisire i grafici, ma l'istanza inoltrata in data 24 febbraio 2024 è rimasta inevasa (cfr. PEC e ricevuta di consegna riportate in allegato 11).

L'archivio ove sono depositati i fascicoli è chiuso da tempo e lo sanno tutti.

La mancata visione dei grafici preclude, ovviamente, la possibilità di attestare che si tratti esattamente della stessa costruzione e, in caso affermativo, la conformità della stessa al progetto assentito *illo tempore*.

Allo stato, dunque, è impossibile pronunciarsi compiutamente sulla regolarità amministrativa dell'immobile pignorato, potendosi solo CONGETTURARE la POTENZIALE legittimità originaria.

L'esperto ha notizia dell'esistenza della pratica di abitabilità n° 169/1961, riconducibile alle stesse pratiche edilizie menzionate innanzi, ma anche questo fascicolo risulta al momento irreperibile e per il motivo di cui sopra (mancata evasione dell'istanza da parte del Comune di Napoli).

Si riporta, ad ogni buon conto, la fotografia d'interesse del volume di archivio conservato presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli.

22 MAG 1959	168-51 1009/59	Via Generali Gola Ullea angolo Via Colomullo Saballe	Eugenio Sepe	7203/2
22 MAG 1959	169-51 985/60, 987/59	Via Scipione Rovito angolo Abate Minichini	Eugenio Sepe	7205/2
23 MAG 1959	170-51 215/60	Via Pietro Castellino	Vincenzo Pastore	7223/2

Figura 3: Scheda pratica abitabilità 169/1961

L'esperto non è in grado di dire altro.

L'unico riferimento grafico disponibile al momento è l'antica planimetria catastale del 1962, raffigurante – chissà quanto precisamente – la configurazione originaria dell'immobile.

≈≈≈

La situazione attuale dei luoghi evidenzia alcune differenze rispetto a quella documentata dal grafico catastale datato 1962, ma non tutte appaiono riconducibili a sopravvenute trasformazioni o violazioni.

La diversa posizione e conformazione di alcune aperture in facciata si deve ricondurre, ad opinione dell'esperto, ad imprecisioni del grafico catastale ed alla vicenda costruttiva originaria (non meglio verificabile non essendo disponibili i grafici delle licenze edilizie).

La porta-finestra asservita alla stanza in fondo al corridoio è leggermente spostata rispetto alla posizione indicata dal grafico catastale, ma non avrebbe avuto alcun senso spostarla in un momento successivo, trattandosi di pochi decimetri (all'esterno, dove oggi c'è la veranda-sgabuzzino e dove si sarebbe dovuta trovare la porta-finestra indicata dal grafico catastale, non sono state riscontrate tracce di tamponature di vecchie aperture),

La finestra asservita alla cameretta (ex cucina) è nettamente più grande di quella raffigurata nella planimetria catastale, ma a quanto è dato capire dalle foto aeree l'apertura si ripete tal quale lungo tutta la facciata.

Le modifiche interne (tipo lo spostamento della cucina o di alcune porte) sono oggettivamente irrilevanti dal punto di vista urbanistico, non essendosi determinato alcun cambiamento in termini di volumi, superfici, prospetti e destinazione d'uso dell'immobile.

In fase di sopralluogo il *debitore* ha riferito di aver cambiato la posizione del locale di cottura poco dopo l'acquisto (avvenuto nel 1991).

La vetusta condizione dei luoghi induce a ritenere verosimile la “notizia” (essendo opere completamente interne all'immobile è ovviamente impossibile procedere alla loro datazione in altro modo).

Fino all'avvento della D.I.A. nel 1993, le cosiddette “opere interne” (non implicanti aumenti di superfici e volumi o variazioni di prospetti e destinazione d'uso) erano liberamente eseguibili.

La veranda realizzata sul terrazzo a livello costituisce – invece – una sicura trasformazione dell'originario stato dei luoghi ed una parimenti certa violazione.

E' risaputo che per realizzare manufatti del genere, che determinano variazioni dei prospetti ed incrementi volumetrici, è necessario un titolo edilizio "forte" (oggi il permesso di costruire, in passato la concessione edilizia e prim'ancora la licenza edilizia).

L'esperto non ha ritrovato nulla del genere.

Agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli non risultano istanze di sanatoria riconducibili all'immobile d'interesse ed ai soggetti² che si sono succeduti nella proprietà a far data dalla costruzione (cfr. attestato riportato in allegato 12 alla presente relazione).

Il manufatto deve ritenersi completamente abusivo.

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 all'immobile d'interesse ed ai soggetti² che si sono succeduti nella proprietà a far data dalla costruzione (cfr. attestato riportato in allegato 13).

≈≈≈

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.
Il costo per la predisposizione di siffatto 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).
- L'immobile pignorato non è un terreno e neppure un fabbricato rurale, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "zona A – Insediamenti d'Interesse Storico" del vigente Piano Regolatore Generale della città di Napoli, disciplinata dagli artt. 63, 92 e 124 delle Norme di Attuazione.

Le residenze rientrano tra le utilizzazioni compatibili.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e la relativa odierna categoria catastale (A/3 – abitazioni di tipo economico) sono congruenti.

≈≈≈

² Tutti opportunamente investigati.

2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

La veranda abusiva rinvenuta sui luoghi non è in alcun modo sanabile.

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 decreto ingiuntivo dell'anno 2022 (quand'anche si volesse far riferimento al contratto di mutuo per cui è stato spiegato intervento da parte di altro soggetto, la "ragione del credito" risalirebbe all'anno 2017).

- Non è possibile procedere per via alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" (alle norme vigenti alla data in cui è stato commesso l'abuso ed a quelle vigenti al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria).

Gli interventi consentiti dagli articoli di specifico riferimento delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. (art. 92 e art. 124) non annoverano, infatti, quelli implicanti incrementi volumetrici.

La veranda dovrà essere rimossa.

Il costo di rimozione è ragionevolmente³ quantificabile in 2.200 € circa, al lordo dell'I.V.A..

A tale costo bisogna certamente aggiungere quello per la presentazione di una nuova "Segnalazione Certificata di Agibilità", poiché quand'anche la pratica archiviata presso il Comune di Napoli (ed attualmente irreperibile) riguardi il fabbricato in oggetto, essendo stata spostata la cucina e tutti gli impianti correlati, il certificato rilasciato a suo tempo non sarebbe comunque più valido per l'immobile in oggetto.

³ Stimata 1 giornata di lavoro di una squadra formata da operaio qualificato e operaio comune.
Costi orari della manodopera ricavati dal vigente tariffario regionale.
Incidenza materiale di consumo: nessuna.
Trasporti a rifiuto ed oneri di discarica: fino a 100 € (prezzo tipico di mercato richiesto in casi del genere).
Diritti di segreteria per la pratica da implementare presso l'Ufficio Antiabusivismo: 140 €
Onorario del tecnico incaricato della pratica da implementare presso l'Ufficio Antiabusivismo (semplicissima): 1.000 €.

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

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato per questo genere di pratiche si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), dovendosi affidare l'incarico ad un tecnico qualificato che si assume l'onere di certificare varie cose.

In più vi sono i diritti di segreteria di 340 € specificamente 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 4.500 €.

≈≈≈

2.h Attuale stato di possesso degli immobili pignorati

L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso residenza dal debitore esecutato e dal coniuge comproprietario.

A siffatta conclusione conducono:

- Le circostanze di fatto riscontrate in fase di sopralluogo (all'esperto è stata finanche esibita una bolletta di utenza intestata al *debitore*⁴).
- Il risultato delle indagini eseguite presso i competenti uffici comunali (cfr. certificato riportato in allegato 14).

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome del debitore esecutato riconducibili agli immobili pignorati (il contratto acquisito nella banca-dati dell'Ente a nome di ██████████ non riguarda il "subalterno" pignorato).

Si precisa che l'indagine è stata opportunamente estesa anche al coniuge comproprietario (che non risulta intestatario di alcun contratto di locazione).

In allegato 15 alla presente relazione sono riportati gli incartamenti comprovanti il tutto.

≈≈≈

⁴ Cfr. foto n. 29 dell'allegato 8.

2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

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

1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario

- Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobili pignorati, nè trascrizioni di domande giudiziali e neppure trascrizioni di convenzioni matrimoniali.
- Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli paesaggistici, oppure archeologici, oppure storico-artistici, oppure idro-geomorfologici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
Dalle più recenti tavole predisposte dalla competente Autorità di Bacino risulta, tuttavia, che la costruzione comprendente l'immobile pignorato viene a trovarsi a ridosso di una zona a pericolosità e rischio frana elevato.
- Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione) o specifiche servitù sugli immobili pignorati.
- La costruzione comprendente l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963 e ricade nella "zona di tutela D" (livello minimo di tutela) prevista dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.
- Dal Regolamento di Condominio del fabbricato di Via Scipione Rovito n° 42 (riportato nella sezione dedicata dell'allegato 9 ed a cui in ogni caso si rimanda) non risultano specifici vincoli di natura condominiale, ma classiche proibizioni (divieto d'installazione di antenne sui lastrici; divieto di destinazioni d'uso contrarie all'igiene, all'ordine pubblico ed al buon costume; divieto di schiamazzi e arrecare disturbo).
L'immobile fa parte anche del Condominio di Via Giacomo Profumo n° 3, ma il relativo Amministratore non ha inteso trasmettere il Regolamento o indicare gravami di tipo condominiale (limitandosi a riferire che il Regolamento condominiale deve ritenersi valido solo per i criteri di ripartizione delle spese relative al lastrico a cui l'immobile pignorato soggiace).

- La costruzione comprendente l'immobile pignorato è lambita dalla fascia di rispetto autostradale connessa al vicino cavalcavia in sopraelevata della tangenziale (circostanza già evidenziata dalle tavole del P.R.G. del 1972).
- La normativa urbanistica di zona e specifica per la tipologia edilizia comprendente l'immobile pignorato non annovera gli interventi implicanti incrementi volumetrici tra quelli esplicitamente consentiti.

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

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 22 marzo 2011 (Registro Generale n. 7734; Registro Particolare n. 1207) a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Filippo Improta di Napoli del 18/3/2011, rep. n° 98112, gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato, a favore di "██████████", contro ██████████ (odierno *debitore esecutato*), quale "debitore ipotecario", nonché contro ██████████, quale "terzo datore d'ipoteca", per la complessiva somma di 220.000 € (capitale 100.000,00 €).
- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 15 dicembre 2017 (Registro Generale n. 33450; Registro Particolare n. 4877) a garanzia di mutuo ipotecario concesso con atto del Notaio Antonio Areniello di Napoli del 14/12/2017, rep. n° 8239, gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato, a favore di ██████████ (odierno *creditore intervenuto*), contro ██████████ (odierno *debitore esecutato*), quale "debitore ipotecario", nonché contro ██████████, quale "terzo datore d'ipoteca", per la complessiva somma di 200.000 € (capitale 100.000,00 €).

Il titolo è stato prodotto agli atti della presente procedura.

Dallo stesso risulta che il mutuo è stato contratto anche per l'estinguere il debito residuo del mentovato mutuo fondiario concesso da "██████████" con atto per Notaio Improta del 18/3/2011, rep. n° 98112.

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 22 maggio 2023 (Registro Generale n. 15048; Registro Particolare n. 11629) nascente da atto giudiziario del 4/5/2023, rep. n° 8317, autorità emittente Tribunale di Napoli, gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato, a favore di [REDACTED] (odierno *creditore procedente*, contro [REDACTED] (odierno *debitore esecutato*), per la quota di proprietà 1/1 in regime di comunione legale, nonché contro [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1 in regime di comunione legale.

Trattasi dell'atto di pignoramento che ha innescato la presente procedura esecutiva.

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

≈≈≈

2.1 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

≈≈≈

2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)

Non si ha notizia di “censi” e/o di “livelli” e/o di “usi civici”.

≈≈≈

2.n Informazioni di natura condominiale

L'immobile fa parte di due distinti Condominii: quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 42 di Via Scipione Rovito e quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 3 di Via Giacomo Profumo.

La duplicità, come già spiegato, deriva dal fatto che all'immobile pignorato si accede dal primo (Via Rovito n° 42), ma l'appartamento si sviluppa compenetrandosi nel secondo (Via Profumo n° 3), soggiacendo quindi per la maggior parte ai lastrici solari di quest'ultimo.

Si riepilogano le notizie rese dall'uno e dall'altro Amministratore (compendiate nelle note ordinatamente riportate in allegato 9).

Le stesse devono intendersi riferite al mese di gennaio 2024 (essendo questa la data di ricezione delle note a firma degli Amministratori).

➤ SITUAZIONE CONDOMINIO VIA SCIPIONE ROVITO N° 42

- Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato: 52,00 €.
- Insussistenza di spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di riscossione.
- Nessun insoluto condominiale per oneri ordinari o spese straordinarie negli ultimi due anni.
- Condominio non coinvolto in vertenze giudiziarie.
- Insussistenza di morosità del Condominio verso fornitori.

➤ SITUAZIONE CONDOMINIO VIA SCIPIONE ROVITO N° 42

- Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato: 15,11 €.
- Insussistenza di spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di riscossione.
- Insoluti condominiali negli ultimi due anni: 196,43 € (13 mensilità ordinarie).
- Condominio non coinvolto in vertenze giudiziarie.
- Insussistenza di morosità del Condominio verso fornitori.

≈≈≈

2.0 Valore dell'immobile pignorato e detrazioni apportate alla stima

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 dei cespiti 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 bibliografia⁵ è stata adottata la “superficie commerciale (S_C)” quale parametro tecnico di raffronto.

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

⁵ 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.

Nel caso in specie le pertinenze in parola consistono nell'ampio terrazzo a livello che corre da l'immobile (ivi inclusa l'area della veranda da rimuovere).

Il coefficiente prudenziale di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 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:

➤ LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento sito in Napoli alla Via Rovito n° 42, distinto come int. 24 al 7° piano della scala A; estremi N.C.E.U. Napoli: sez. SCA – fol. 21 – p.lla 180 – sub 44)

– Superficie utile abitabile (S_U)	73,00 mq
– Superficie lorda (S_L)	84,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive (S_P)	7,50 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_P$)</u>	<u>92,00 mq</u>

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

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

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

In allegato 16 sono riportate alcune inserzioni che, ad opinione dell'*esperto*, rendono l'idea del valore immobiliare ricercato (una di esse riguarda un immobile facente parte del medesimo fabbricato; ancora in vendita alla data del sopralluogo; in condizioni ristrutturate come riferito dal portiere).

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 16).

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita (taluni in buono stato, altri da ristrutturare), di un verosimile margine di trattativa⁶ degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che tutte le inserzioni alludono alla quadratura utile (notoriamente più piccola della “superficie commerciale”), l’esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d’interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO 1.950,00 €/mq

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 commerciale”).

E’ noto che oggi i 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 4 a pagina seguente è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall’*esperto* (immediate vicinanze di Via Scipione Rovito n° 42; periodo gennaio 2023 – novembre 2024).

⁶ Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d’Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 4° 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%.

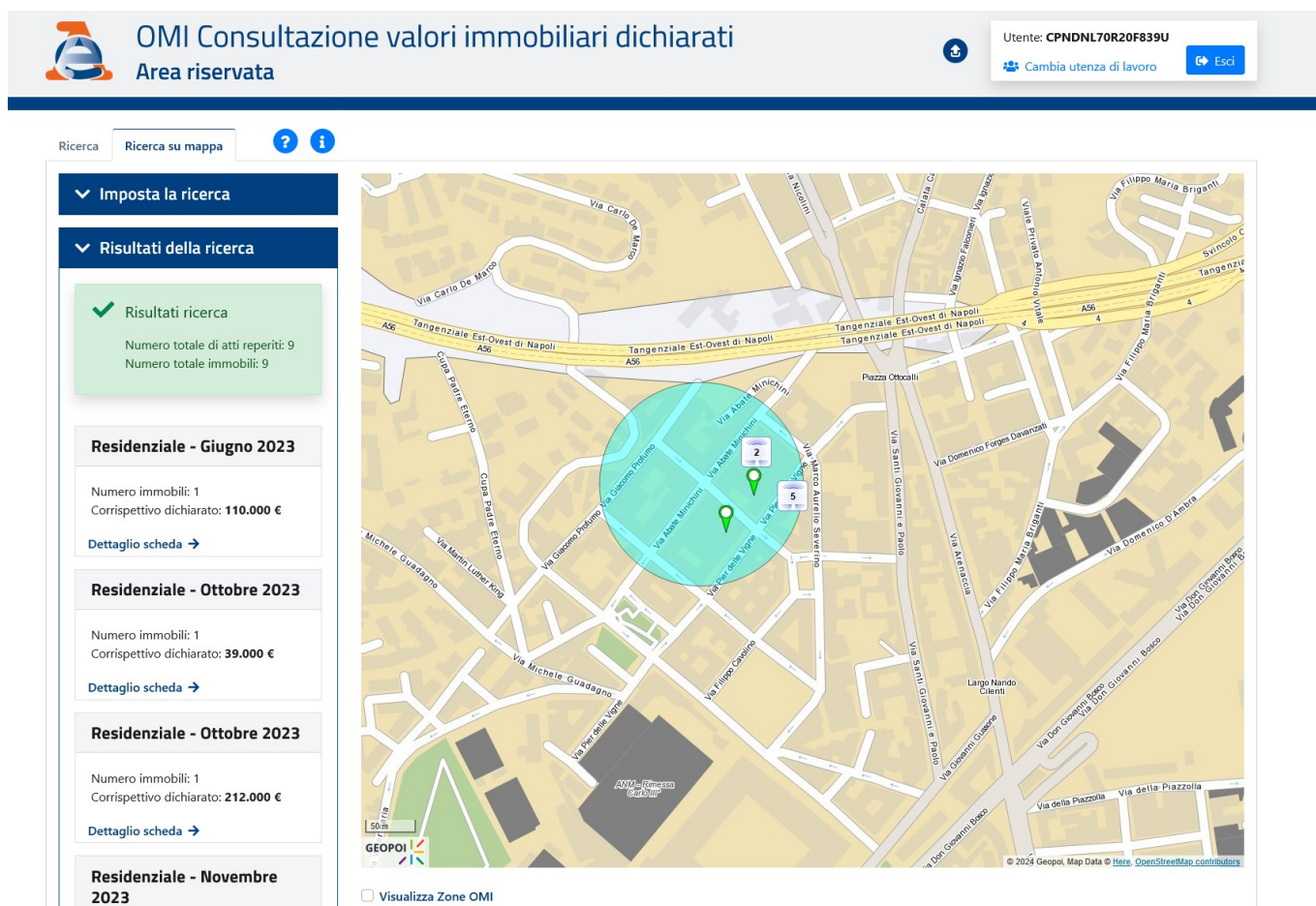


Figura 4: Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

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 2.165 €/mq che è significativamente paragonabile al valore di 1.950 €/mq individuato dall’indagine di mercato.

A gennaio 2024 è stato venduto un immobile ubicato a 1° piano del fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3 (non ancora acquisito nella banca-dati dei valori dichiarati).

L’atto⁷ è reperibile tramite SISTER così come la planimetria catastale (che ha permesso di calcolare la “superficie commerciale”).

⁷ Formalità di riferimento: 3489/2795 del 7 febbraio 2024.

Il venditore si è avvalso della mentovata possibilità offerta dalla legge.

La quotazione risultante dal prezzo “dichiarato” è di 1.870 €/mq, assai prossima al valore unitario individuato per altra via dall'*esperto*.

Nel prosieguo si farà pertanto riferimento al parametro di 1.950 €/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.

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

Il coefficiente connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo), poiché l'occupazione degli immobili è riconducibile al *debitore esecutato* e non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati.

Il coefficiente connesso alle riscontrate problematiche urbanistiche è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore “normale” del cespite del costo dei lavori finalizzati ad eliminare la veranda abusiva non sanabile e degli oneri per il futuro conseguimento dell'agibilità (già quantificati complessivamente in 4.500 €).

Il coefficiente connesso agli oneri condominiali insoluti è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore “normale” del cespite degli oneri condominiali insoluti comunicati dall'Amministratore di Via Giacomo Profumo n° 3 (pari a 196,43 €).

Nella medesima tabella sono altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- alla riduzione del valore di mercato in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata **prudenzialmente** nella misura del **20%** del valore “normale” del bene, in ragione delle incertezze connesse all'irreperibilità della licenza edilizia e delle ulteriori spese da affrontare (aggiornamenti catastali e A.P.E.);
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta insussistente o comunque non degna di valutazione dall'*esperto*).

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano alto in edificio con ascensore	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata alla quadratura; si reputa normale	1,000
QUALITA' FINITURE: standard	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile, ma con finiture da rimodernare e impianti da revisionare radicalmente	0,850
PERTINENZE CONDOMINIALI: diritti su immobile di proprietà condominiale (casa portiere non a reddito)	1,005
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio in c.a. anni '60 in accettabile stato di conservazione; standard frequente in zona	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0,800
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non sanabili e conseguimento agibilità	0,970
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: come comunicati da Amministratore Condominio Via Profumo n° 3	0,999
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	0,662

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:

$$V = 1.950,00 \text{ €/m}^2 \times 92,00 \text{ m}^2 \times 0,662 = 118.762,80 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per il LOTTO DI VENDITA composto dall'appartamento sito in Napoli alla Via Scipione Rovito n° 42, distinto come int. 24 al 7° piano della scala A, censito al catasto fabbricati di Napoli come "sez. SCA foglio 21 particella 180 subalterno 44", è di 120.000 € (centoventimila) in cifra tonda.**

≈≈≈

2.p Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

2.q Regime patrimoniale del debitore esecutato

In allegato 4 alla presente relazione è riportato un estratto di matrimonio con annotazioni marginali da cui risulta che il debitore esecutato [REDACTED] è coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] a far data dall'anno 1978.

I coniugi, giova ripeterlo, hanno partecipato entrambi all'atto di acquisto dell'immobile d'interesse stipulato nell'anno 1991.

≈≈≈

2.r Pendenza di precedenti pignoramenti

Nulla da segnalare.

≈≈≈

3.0 SCHEDE SINTETICO-DESCRITTIVA DEI LOTTI DI VENDITA

➤ LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Napoli alla Via Scipione Rovito n° 42, distinta come int. 24 al 7° piano della “scala A”.

Confinante: a nord-ovest con Via Giacomo Profumo; a nord-est con fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3; a sud-est con area scoperta retrostante alla costruzione; a sud-ovest con ballatoio di piano e con appartamento int. 25 (sub 45) facente parte della stessa “scala A”.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44, categoria A/3.

Composta da tre vani ed accessori, oltre ampio terrazzo a livello, per una superficie abitabile di circa 70 mq ed una superficie pertinenziale scoperta di circa 30 mq.

In accettabile stato di conservazione, ma con finiture da rimodernare ed impianti da revisionare radicalmente. Occupata dal nucleo familiare del *debitore esecutato*.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non rispecchia fedelmente l’odierno stato dei luoghi, per diversa dislocazione di alcuni ambienti ed altre imprecisioni grafiche.

Nella planimetria catastale è raffigurata un’apertura praticata nel sovrastante lastrico solare ed asservita al terrazzo a livello di pertinenza.

All’esito delle indagini effettuate sulle più remote provenienze e delle informazioni assunte presso gli Amministratori dei due distinti condominii di cui fa parte l’immobile pignorato non risultano notizie di diritti di proprietà sui lastrici a favore del cespite staggito.

Agli d’ufficio del Comune di Napoli risultano rubricate la licenza edilizia n° 138/1960 e la licenza edilizia n° 1294/1960 potenzialmente riconducibili alla costruzione comprendente l’immobile pignorato, ma l’ufficio comunale non ha inteso evadere la richiesta di acquisizione dei grafici formulata dall’*esperto*, risultando quindi impossibile attestare che si tratti esattamente della stessa costruzione e, in caso affermativo, la conformità della stessa al progetto assentito *illo tempore*.

Sul pertinenziale terrazzo a livello è presente una veranda abusiva, non sanabile e da rimuovere.

Si rende necessario presentare una nuova “Segnalazione Certificata di Agibilità” essendo variata la remota posizione del locale-cottura dell’abitazione e non potendosi quindi ricondurre all’attuale situazione dell’immobile la pratica di abitabilità rubricata agli atti d’ufficio del Comune di Napoli potenzialmente riconducibile alla costruzione di appartenenza.

L'onere economico da sostenere per rimuovere la veranda abusiva non sanabile e per conseguire l'agibilità è quantificabile in 4.500 € circa

L'immobile fa parte di due distinti Condominii: quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 42 di Via Scipione Rovito e quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 3 di Via Giacomo Profumo.

La duplicità deriva dal fatto che all'immobile pignorato si accede dal primo (Via Rovito n° 42), ma l'appartamento si sviluppa compenetrandosi nel secondo (Via Profumo n° 3) , soggiacendo quindi per la maggior parte ai lastrici solari di quest'ultimo.

L'Amministratore del Condominio costituito nel fabbricato di Via Scipione Rovito ha comunicato che non esistono oneri condominiali insoluti (notizia resa a gennaio 2024).

L'Amministratore del Condominio costituito nel fabbricato di Via Giacomo Profumo ha comunicato che esiste un debito per oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni pari a 196,43 € (notizia resa a gennaio 2024)

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* e al coniuge in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 19 febbraio 1991, rep. n° 38703, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 7/3/1991 ai nn. 6884/5164.

Entrambi i coniugi hanno partecipato all'atto di compravendita e in quel momento si trovavano in regime di comunione legale.

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 120.000,00 (centoventimila/00)

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

≈≈≈

4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 28 marzo 2024 l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED], difensori costituiti del *creditore procedente*.
- Avv. [REDACTED], difensore costituito del *creditore intervenuto*.
- Sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], *debitore esecutato* (il primo) e comproprietaria (la seconda), entrambi residenti nell'immobile pignorato.
- Avv. Giulio Avignone, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate tramite posta elettronica certificata.

La trasmissione al sig. [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] è stata effettuata a mezzo di posta raccomandata A/R.

In allegato 17 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

≈≈≈

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

Napoli, 15 aprile 2024

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano