

LEX



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE CIVILE XIV**

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 49/2023**

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO

l'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele  
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli  
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it



## **INDICE**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - *Pag. 1 – Note introduttive.*
  - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
  - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Custode/Esperto.
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria aggiornata.
- Allegato 3: Certificazioni catastali.
- Allegato 4: Certificato di residenza storica.
- Allegato 5: Fotografie.
- Allegato 6: Planimetrie di rilievo.
- Allegato 7: Titolo di provenienza.
- Allegato 8: Borsini immobiliari.
- Allegato 9: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE XIV**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 49/2023.

Promossa da: SIENA NPL 2018 S.r.l..

Contro: [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Maria Ludovica Russo.

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NOTE INTRODUTTIVE**

Con Ordinanza pronunciata in data 20/11/2023 e notificata in data 23/11/2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr.ssa Maria Ludovica Russo, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **SIENA NPL 2018 S.r.l.**, con sede in Roma alla Via Piemonte n° 38, e, per essa, quale sua mandataria **JULIET S.p.A.**, con sede legale in Siena alla Strada Statale 73 Levante n° 14, a sua volta rappresentata da **CERVED Credit Management S.p.A.**, con sede in San Donato Milanese alla Via dell'Unione Europea n° 6/a e n° 6/b, in persona del suo procuratore speciale, rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Caggiano ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli alla Via Cervantes n° 55/5, contro il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] e residente in Napoli al Corso Sirena n° 322.



Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Angela Rullo e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto Stimatore, ai fini dell'accettazione dell'incarico ed il solo Esperto Stimatore, altresì per il prescritto giuramento di rito, provvedessero a scaricare dal sito del Tribunale di Napoli il modulo per il conferimento dell'incarico, alla sottoscrizione con firma digitale dello stesso ed all'invio telematico alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni nel termine di sette giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 23/11/2023. Anche il Custode nominato accettava l'incarico. Il mandato conferito all'Esperto Stimatore è il seguente:

**CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

**QUESITO N° 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

**QUESITO N° 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

**QUESITO N° 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

**QUESITO N° 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

**QUESITO N° 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

**QUESITO N° 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

**QUESITO N° 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

**QUESITO N° 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

**QUESITO N° 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

**QUESITO N° 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*



QUESITO N° 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

QUESITO N° 12: procedere alla valutazione dei beni;

QUESITO N° 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

QUESITO N° 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che SIENA NPL 2018 S.r.l. e, per essa, quale sua mandataria JULIET S.p.A., a sua volta rappresentata da CERVED Credit Management S.p.A., con atto notificato in data 22/12/2022, pignorava al sig. Amore Mario la seguente consistenza immobiliare:

locale terraneo in Barra al Corso Sirena n° 366 (in realtà n° 336), di circa mq. 22, posto a sinistra dell'ampio cortile, con accessorio ed antistante patio scoperto, distinto con il numero di interno 22, riportato al NCEU del Comune di Napoli, sezione BAR, al foglio 12, p.lla 512, sub. 61, cat. A/4, classe 4, vani 1,5.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 20-23/11/2023, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, e del Custode, nella persona dell'avv. Angela Rullo.

Agli atti della procedura esiste intervento da parte dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione**, Direzione Regionale della Campania, rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Tirone, domiciliato presso gli Uffici dell'Agente della Riscossione di Napoli alla Via Roberto Bracco n° 20.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva presso l'Agenzia



delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale nonché la visura storica per immobile.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 13/12/2023 ore 10:00 ed il Custode ne dava comunicazione al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r. Su richiesta dello stesso debitore, l'accesso veniva differito al 29/12/2023 alle ore 14:30. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza del sig. [REDACTED], debitore, e del sig. [REDACTED], occupante *sine titolo* dell'immobile, il quale si dichiarava disponibile a versare una indennità alla procedura per continuare a detenere il locale fino alla data di una eventuale vendita. Il sottoscritto, alla presenza degli intervenuti, eseguiva uno scrupoloso rilievo grafico e fotografico (cfr. l'Allegato 1 – Verbale di accesso congiunto Custode/Esperto).

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente in data 02/12/2023 e 22/12/2023 si recava presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di ricercare la pratica edilizia del vecchio fabbricato di Corso Sirena n° 336, in data 14/12/2023 si recava presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli per acquisire informazioni sullo strumento urbanistico vigente, in data 20/12/2023 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli per verificare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza, in data 19/01/2023 si recava presso la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio per verificare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza, in data 25/01/2024 e 05/03/2024 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per acquisire copia conforme del titolo di provenienza, in data 27/01/2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 l'ispezione ipotecaria aggiornata, in data 31/01/2024 e 02/02/2024 si recava presso l'Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Napoli 1 per verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati, in data 08/02/2024



acquisiva presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica del debitore esecutato.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### ***CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..***

**CERTIFICAZIONE NOTARILE** - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 16/02/2023 (depositata il 21/02/2023) a firma del notar Giulia Barbagallo da Palermo, risalente all'atto di donazione per notar Luciano Porta del 31/01/2001 rep. 31746, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06/02/2001 ai nn. 2436/1675, ossia in data **antecedente** di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (23/11/2023).

**ELENCO DELLE FORMALITÀ** - In considerazione del discreto lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione notarile, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, l'elenco aggiornato delle formalità per l'immobile pignorato (cfr. l'Allegato 2 - Ispezione ipotecaria aggiornata). Le formalità sono le seguenti:

Rettifica a trascrizione del 08/11/2007 - Registro Particolare 21506 Registro Generale 44277 - Pubblico ufficiale PORTA LUCIANO - Repertorio 50662/8015 del 30/10/2007 - **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.**

Trascrizione del 18/12/2007 - Registro Particolare 25242 Registro Generale 50281 - Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO - Repertorio 89479/11519 del 11/12/2007 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.**



Iscrizione del 10/07/2008 - Registro Particolare 5019 Registro Generale 25694 - Pubblico ufficiale GRIMALDI LOREDANA - Repertorio 39146/6637 del 09/07/2008 - **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Iscrizione del 27/10/2009 - Registro Particolare 7091 Registro Generale 40105 - Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. - Repertorio 122510/71 del 19/10/2009 - **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.**

Trascrizione del 18/10/2013 - Registro Particolare 21967 Registro Generale 29041- Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA - Repertorio 4984 del 13/09/1934 - **ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE.**

Trascrizione del 26/01/2023 - Registro Particolare 1829 Registro Generale 2435 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 25213/2022 del 22/12/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**CERTIFICAZIONE CATASTALE** - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale e la visura storica per immobile (cfr. l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

**CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA** - Per quanto rilevabile telematicamente, il creditore procedente ha già depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che in data 10/09/1998 il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], contrassero matrimonio in Napoli optando per il **regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.**

Il sottoscritto inoltre ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica del debitore esecutato da cui si evince che il sig.



risiede in Napoli al Corso Sirena n° 322, quartiere Barra dal 21/10/2016 (cfr. l'Allegato 4 – Certificato di residenza storica).

**QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Con atto notificato il 22/12/2022 SIENA NPL 2018 S.r.l. e, per essa, quale sua mandataria JULIET S.p.A., a sua volta rappresentata da CERVED Credit Management S.p.A., pignorava al sig. Amore Mario la piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli, quartiere Barra, al Corso Sirena n° 366 (in realtà n° 336), di circa mq. 22, posto a sinistra dell'ampio cortile, con accessorio ed antistante patio scoperto, distinto con il numero di interno 22, riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione BAR, foglio 12, p.lla 512, sub. 61, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita € 65,07.

L'Esperto riporta di seguito l'estratto di mappa (cfr. anche l'Allegato 3 - Certificazioni catastali) e la foto satellitare, nei quali viene indicata l'ubicazione dell'immobile.





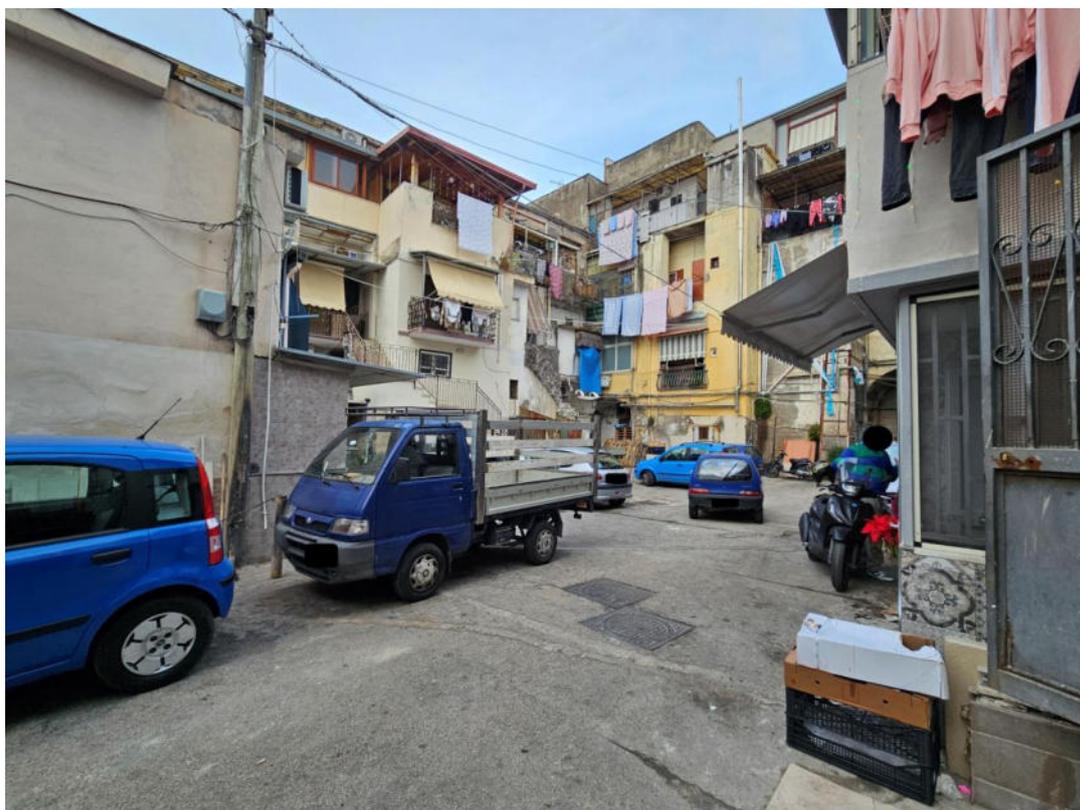
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'odierno esecutato in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore, ossia dell'atto di compravendita per notar Filippo Improta del 11/12/2007 rep. 89479, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/12/2007 ai nn. 50281/25242, in virtù del quale il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], alienava al sig. [REDACTED] la consistenza immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da un monocale terraneo, dal quale non è possibile ricavare più quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita sarà quindi possibile formare solo **un lotto unico** costituito da: **piena proprietà** del locale terraneo sito in Napoli, quartiere Barra, al Corso Sirena n° 336, di circa mq. 22, posto a sinistra dell'ampio cortile, con accessorio ed antistante patio scoperto, distinto con il numero di interno 22, riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione BAR, foglio 12, p.lla 512, sub. 61, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita € 65,07.

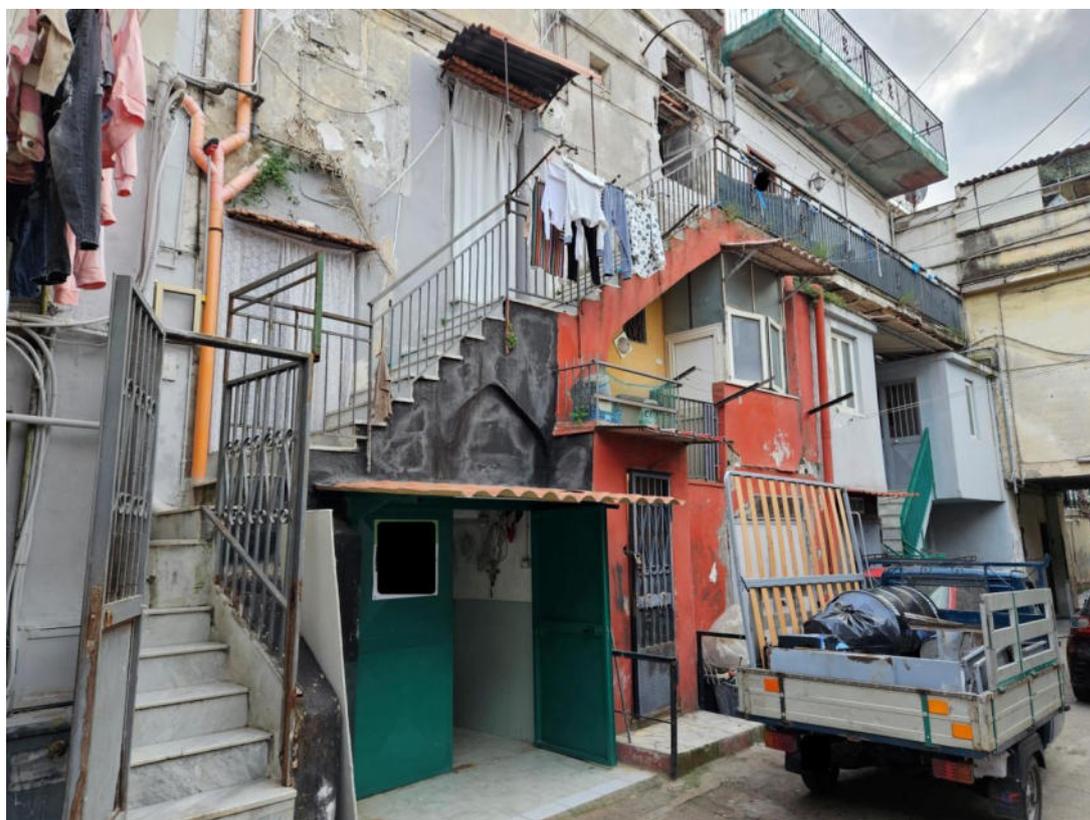
**QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**DESCRIZIONE** – Come già rappresentato in precedenza, il bene pignorato è ubicato in Napoli nel quartiere Barra e fa parte della più ampia consistenza di un caseggiato (gruppo di case) con ampio cortile comune, avente accesso dal Corso Sirena n° 336, non lontano dalla Via delle Repubbliche Marinare. I vari corpi di fabbrica, tutti di vecchia realizzazione, hanno struttura portante in muratura (cfr. foto che segue).



L'immobile pignorato è posto a sinistra dell'ampio cortile detto "Sorrentino" per chi accede dal Corso Sirena ed è costituito da un unico vano terraneo, con antistante patio coperto da tettoia in ferro. L'immobile ha perso la sua originaria destinazione (A4 abitazione di tipo popolare) in quanto attualmente è adibito a deposito-officina. La chiusura del locale è assicurata da un cancello di ferro a due battenti. Sul fondo vi è una piccola apertura. Sulla sinistra, per chi accede all'interno del locale, è ubicato un lavandino. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il monolocale è allacciato sia alla rete idrica sia alla rete elettrica ma è stato rinvenuto solo il contatore

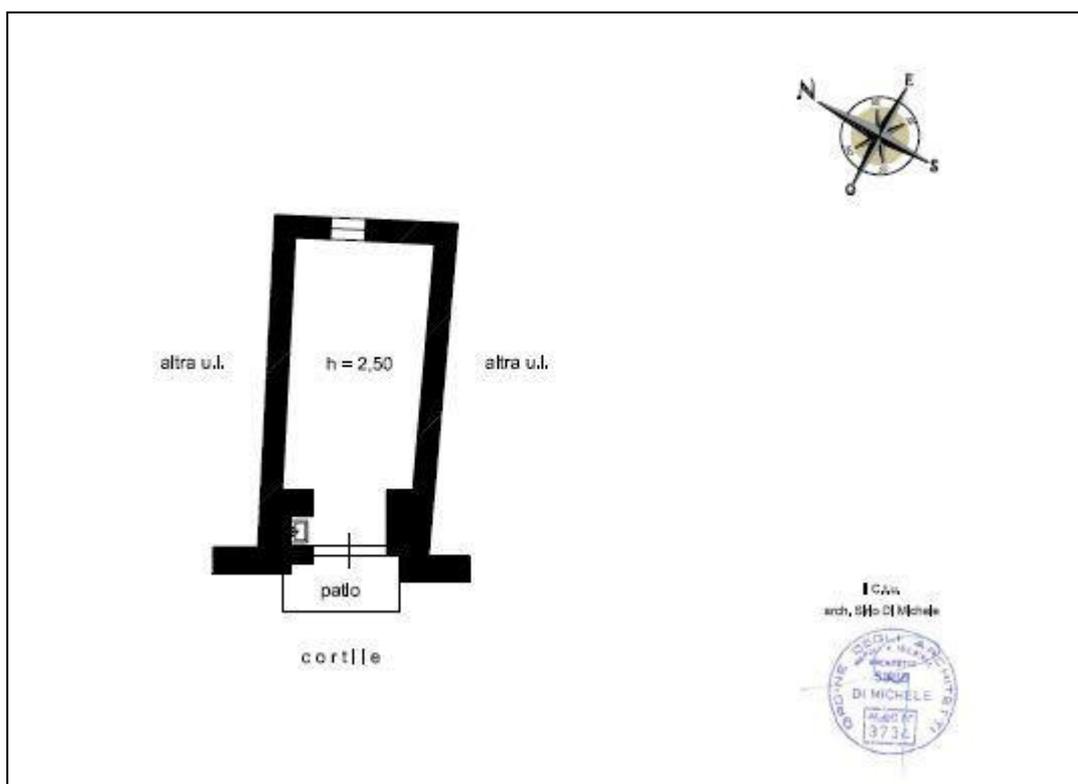
dell'acqua. L'immobile versa in mediocri condizioni di conservazione (cfr. foto poste di seguito nonché l'Allegato 5 - Fotografie).







Per maggiori dettagli sulla consistenza dell'immobile pignorato, il sottoscritto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 6 (Planimetria di rilievo).



**CONFINI** - L'immobile confina con cortile, con scala, con giardino di proprietà [redacted] o aventi causa e con proprietà [redacted] e [redacted] o aventi causa, salvo altri.

**SUPERFICIE COMMERCIALE** - La superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e



perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e della superficie ponderata dell'unica pertinenza di uso esclusivo, ossia del patio, nella misura del 10%, ossia: mq.  $(26,90 \times 1,00) + (3,30 \times 0,10) = \mathbf{mq. 27,23}$ .

La superficie netta calpestabile invece è di mq. 23,80 (dei quali mq. 20,50 di superficie interna e mq. 3,30 di patio).

**QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**DATI CATASTALI** - L'Esperto ribadisce di aver acquisito lo stralcio di mappa, la planimetria catastale nonché la visura storica per immobile (cfr. nuovamente l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

L'immobile pignorato è riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione BAR, foglio 12, p.lla 512, sub. 61, zona censuaria 9, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita € 65,07, in ditta Amore Mario.

**RISPONDEZZA CATASTALE** - Rispetto alla planimetria catastale, redatta in data 01/10/2007 dal geom. Vincenzo Selcia, il sottoscritto non ha riscontrato particolari difformità, eccezion fatta per la mancanza della parete di chiusura del minuscolo bagnetto. La Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida *"sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc."*. La eliminazione della piccola parete, costituendo una leggera modifica interna, non richiede l'aggiornamento del catasto.

**QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

**DEL LOTTO.**



Per lo schema sintetico-descrittivo del lotto si rimanda in coda alla relazione.

**QUESITO N° 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN  
RELAZIONE AI BENI PIGNORATI.**

Con l'atto di compravendita per notar Filippo Improta del 11/12/2007 rep. 89479, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 18/12/2007 ai nn. 50281/25242, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], alienava al sig. [REDACTED], odierno debitore esecutato, la consistenza immobiliare oggetto del presente pignoramento. Il menzionato atto di compravendita è stato acquisito in copia conforme dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Napoli (cfr. l'Allegato 7 – Titolo di provenienza).

Al sig. [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni era pervenuta per atto di donazioni per notar Luciano Porta del 31/01/2001 rep. 31746, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06/02/2001 ai nn. 2436/1675. L'usufrutto vitalizio, già spettante ai donanti [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], si era consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso degli stessi, verificatosi rispettivamente in data 21/09/2004 e 04/01/2005. Detto atto è stato rettificato, per errata indicazione del subalterno, con atto di rettifica catastale a rogito del medesimo notar Luciano Porta in data 30/10/2007 rep. 50662, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 08/11/2007 ai nn. 44277/21506.

**QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL  
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**REGOLARITÀ URBANISTICA** - Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire l'eventuale titolo autorizzativo alla costruzione del vecchio caseggiato di Corso Sirena n° 336. Ivi non è

stato rinvenuto alcunché, anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio Comunale. Tra l'altro, l'attuale quartiere di Barra costituiva Comune autonomo fino al 1925. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Allo scopo di risalire alla data di realizzazione del caseggiato di Corso Sirena n° 336, il sottoscritto ha esaminato presso gli Archivi Comunali la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939, i cui rilievi topografici furono affidati con ordinanza del 24/03/1934. L'esperto ha esaminato in particolare la tavola 31 (Nuovo quartiere sud-est) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939 (cfr. la tavola riportata di seguito). Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza dei primi caseggiati realizzati lungo il Corso Sirena, ma, francamente, considerata anche la scala del grafico (1/10.000) non si riesce ad individuare o meno l'immobile oggetto di pignoramento. Ad ogni buon conto, in considerazione del fitto tessuto urbano rinvenuto in loco, non vi sono i presupposti per considerare abusivo il cespite in questione.





**DESTINAZIONE URBANISTICA** - Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni buon conto l'Esperto riferisce che presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli ha preso visione dello strumento urbanistico vigente, ossia della Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004. Sulla scorta della cartografia allegata alla suddetta Variante (Tav. 5 Zonizzazione), l'Esperto riferisce che l'immobile è ubicato in zona A (insediamenti di interesse storico).

**QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, venivano rinvenuti presso il manufatto pignorato il debitore esecutato ed il sig. [REDACTED], il quale, riferendo di occupare "sine titulo" l'immobile nonché ad uso personale e gratuito, si dichiarava disponibile a versare un canone fino alla eventuale vendita.

Il sottoscritto ha eseguito indagini presso l'Agenzia delle Entrate, chiedendo l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati. A tutt'oggi l'Agenzia non ha comunicato alcunché, pertanto bisogna ritenere che **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

In occasione dell'accesso ed immissione in possesso del 29/12/2023, preso atto dell'occupazione senza titolo dell'immobile oggetto della procedura, il Custode chiedeva al sottoscritto Esperto di determinare l'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, tenendo presente le quotazioni di mercato della zona nonché tutti i fattori che potessero ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato.

Come noto, il valore locativo di un bene si calcola sulla base della "superficie convenzionale" (cfr. art. 13 legge 27 luglio 1978, n° 392), che, nel caso di specie, è pari alla somma dell'intera superficie netta dell'immobile e del 15% della superficie scoperta



dell'immobile di godimento esclusivo, ovvero del patio, ossia: mq.  $(26,90 \times 1,00 + 3,30 \times 0,15) = \text{mq. } 27,39$ .

L'Esperto, nell'acquisire i borsini di riferimento, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** (cfr. l'Allegato 8 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame, destinato ad abitazione ma utilizzato come deposito-officina, è stato considerato il valore unitario locativo di pertinenza di **€/mq.xmese 1.68**, pari alla media tra €/mq.xmese 1.30 riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq.xmese 3.00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq.xmese 0.74 riportato da Borsinoimmobiliare.it, **tenuto conto dei valori minimi** riportati nei suddetti borsini per le ragioni già esposte.

Alla luce degli elementi oggettivi rinvenuti, l'indennità di occupazione, applicando anche un coefficiente riduttivo del 20%, in considerazione del fatto che, in caso di aggiudicazione dell'immobile, gli occupanti dovranno liberarlo immediatamente, è pari quindi a: mq. 27,39 x €/mq.xmese 1.68 x 0,80 = €xmese 36,81 (arrotondato a **€xmese 35,00**).

**QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, dove ha appreso che l'immobile in questione: 1) non risulta essere oggetto di provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico; 2) non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza.

Per quanto concerne la precedente procedura esecutiva, incardinata presso il Tribunale di Napoli al n.r.g.e. 657/2014, esiste agli atti della presente procedura il



provvedimento pronunciato in data 08/11/2018 dall'Ill.mo G.E. dr. Roberto Peluso, il quale, preso atto dei molteplici esperimenti di vendita e del mancato interesse suscitato dal bene, aveva dichiarato l'estinzione della procedura ed aveva ordinato la cancellazione del pignoramento trascritto a Napoli 1 il 16/07/2014 ai nn. 20816/14320.

Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato: non pendono altre procedure esecutive né domande giudiziali; non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici; esiste solo il pignoramento trascritto in data 26/01/2023; non sono state notate difformità urbanistico-edilizie; non necessita l'aggiornamento della planimetria catastale.

**QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il sottoscritto si è recato personalmente presso l'Agenzia del Demanio dove ha potuto verificare che sull'immobile in esame non gravano vincoli riconducibili allo Stato.

**QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Sull'immobile pignorato non esistono notizie di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In ordine ad eventuali oneri di natura condominiale l'Esperto riferisce che il caseggiato di Corso Sirena n° 336, sebbene sia costituito da diverse unità immobiliari, non contempla l'esistenza di condominio.

**QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**



**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare il bene oggetto di pignoramento, considerando la sua **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, già specificata nella fase descrittiva del cespite, che è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e della superficie ponderata dell'unica pertinenza di uso esclusivo, ovvero del patio nella misura del 10%, ossia **mq. 27,23**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come già fatto per la definizione dell'indennità di occupazione, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame (abitazione popolare), ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. nuovamente l'Allegato 8 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.000,00** (arrotondamento di €/mq. 995,33), pari alla media tra €/mq. 1.150,00 riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.000,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 836,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it.



**VALORE DI MERCATO** - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile:

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>27,23</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.000,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>27.230,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (no abusi)</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (-5% mediocre)</b>		<b>0,95</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratti locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (no condominio)</b>		<b>1,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>23.281,65</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€</b>	<b>23.000,00</b>

**QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

L'immobile è stato pignorato per intero.

**QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Come già riferito in risposta al quesito "controllo preliminare", il creditore procedente ha già depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio,



dal quale si evince che in data 10/09/1998 il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], contrassero matrimonio in Napoli optando per il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Il sottoscritto inoltre ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica del debitore esecutato da cui si evince che il sig. [REDACTED] risiede in Napoli al Corso Sirena n° 322, quartiere Barra, dal 21/10/2016

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

Piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli, quartiere Barra, al Corso Sirena n° 336, classificato come abitazione popolare ma utilizzato come deposito-officina, della superficie commerciale di mq. 27,23; posto a sinistra dell'ampio cortile detto "Sorrentino", con accessorio ed antistante patio scoperto; distinto con il numero di interno 22; riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione BAR, foglio 12, p.lla 512, sub. 61, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita € 65,07; confinante con cortile, con scala, con giardino di proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa, salvo altri. **Valore dell'immobile € 23.000,00** (ventitrentamila/00).

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 23/11/2023 resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 06/03/2024



In fede

L'Esperto stimatore