

*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Santo Stefano n° 12/c
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

**Tribunale Civile di Napoli
Sezione Quinta**

PROCEDURA ESECUTIVA: N° R.G.E. 1444/2011
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SALVATORE DI LONARDO
CREDITORE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO SPA
DEBITORE ESECUTATO: 
CREDITORE INTERVENTORE: —

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0	Premesse	pag. 5
2.0	Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 6
2.1	Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.	pag. 6
2.2	Vicende traslative degli immobili pignorati a far data dal titolo di provenienza ultraventennale	pag. 8
2.3	Proprietà degli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento	pag. 11
2.4	Titolo di acquisto in favore del <i>debitore esecutato</i>	pag. 11
2.5	Elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 11
2.6	Ulteriori elementi utili alla valutazione della situazione proprietaria dell'immobile pignorato	pag. 12
2.7	Identificazione dei beni pignorati (dati catastali e confini)	pag. 12
2.8	Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati	pag. 13
2.9	Descrizione degli immobili pignorati	pag. 14
2.10	Ulteriori caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 16
2.11	Raffronto tra lo stato dei luoghi e la descrizione riportata nell'atto di pignoramento	pag. 17
2.12	Conformità della documentazione catastale	pag. 18
2.13	Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato	pag. 19
2.14	Occupazione degli immobili sottoposti a pignoramento da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del <i>debitore esecutato</i>	pag. 19
2.15	Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sugli immobili pignorati	pag. 20
2.16	Sussistenza di oneri condominiali sugli immobili pignorati	pag. 20
2.17	Ammontare medio delle spese condominiali ed accertamento di quote insolute	pag. 20
2.18	Sussistenza di diritti demaniali o usi civici e relativi oneri di affranco	pag. 21
2.19	Regime patrimoniale dei <i>debitori esecutati</i>	pag. 21
2.20	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 22
2.21	Conformità urbanistica degli immobili pignorati	pag. 22
2.22	Violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 23
2.23	Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi	pag. 24
2.24	Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 25

2.25	Conformità dello stato di fatto ai dati catastali e rispondenza ai dati dei registri immobiliari	pag. 25
2.26	Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 26
2.27	Divisibilità degli immobili nel caso di pignoramento pro quota	pag. 27
2.28	Valutazione degli immobili sottoposti a pignoramento	pag. 27
2.29	Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 31

Appendice

A. *Processo verbale* del sopralluogo effettuato in data 27/05/2013

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare N° R.G.E. 1336/2011
2. Visura catastale storica dell'immobile pignorato (Abitazione - estremi N.C.E.U. Melito di Napoli: foglio 1, particella 1552, subalterno 259)
3. Planimetria catastale dell'immobile pignorato (Abitazione - estremi N.C.E.U. Melito di Napoli: foglio 1, particella 1552, subalterno 259)
4. Visura catastale storica dell'immobile pignorato (Box - estremi N.C.E.U. Melito di Napoli: foglio 1, particella 1552, subalterno 323)
5. Planimetria catastale dell'immobile pignorato (Box - estremi N.C.E.U. Melito di Napoli: foglio 1, particella 1552, subalterno 323)
6. Nota di trascrizione del titolo di provenienza ultraventennale
7. Visura catastale storica della particella di terreno corrispondente all'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili pignorati (estremi N.C.T. Melito di Napoli: foglio 1 particella 1264)
8. Atto di compravendita degli immobili pignorati a favore del *debitore esecutato* [REDACTED]
9. Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio intestati al *debitore esecutato* [REDACTED]
10. Estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli relativo all'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili pignorati (particella 1264 del foglio 1)
11. Rilievo fotografico eseguito in fase di sopralluogo

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato (unità immobiliare ad uso residenziale)
13. Certificato di residenza del coniuge del sig. ██████████
14. Certificato di stato di famiglia anagrafica residente nel cespite pignorato corrispondente all'unità immobiliare ad uso residenziale
15. Attestato rilasciato dal Commissariato della Polizia di Stato di Giugliano in Campania
16. Attestato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli
17. Regolamento di Condominio
18. Comunicazione recapitata all'*esperto* dall'attuale amministratore P.T. delle parti comuni del complesso immobiliare di cui è parte il fabbricato comprendente gli immobili pignorati
19. Comunicazione recapitata all'*esperto* dall'attuale amministratore P.T. del fabbricato comprendente gli immobili pignorati
20. Concessione edilizia in sanatoria n° 14/2000 rilasciata per la costruzione dello stabile comprendente gli immobili pignorati (titolo e stralcio dei grafici d'interesse)
21. Autorizzazione all'abitabilità depositata agli atti del Comune di Melito di Napoli
22. Proposte commerciali rilevate via internet dall'*esperto*
23. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 Premesse

All'udienza del 12/04/2013, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Di Lonardo della V^a Sezione del Tribunale Civile di Napoli, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Santo Stefano n°12/c ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, l'incarico di *esperto* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività peritale compiuta dal sottoscritto *esperto*, al fine espletare l'incarico ricevuto, si è concretizzata nel sopralluogo dell'immobile sottoposto a pignoramento e nello svolgimento delle indagini connesse agli accertamenti richiesti dal mandato.

Durante tali indagini, condotte presso svariati pubblici uffici¹, sono stati visionati ed acquisiti numerosi incartamenti.

Per ovvie ragioni di brevità, solo alcuni figurano tra gli allegati al presente elaborato.

Il sopralluogo dell'immobile pignorato si è svolto in data 27/5/2013, alla presenza del *debitore esecutato* sig.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *processo verbale*, controfirmato dal sig. in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in situ*, nonché puntualmente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- accertare l'attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato;
- riscontrare l'attendibilità della planimetria del cespite staggito depositata agli atti del Catasto;
- verificare lo stato di conservazione dell'immobile sottoposto a pignoramento;
- effettuare i rilievi fotografici del caso.

Negli allegati numerati da 1 a 23 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti durante la fase peritale, in quanto espressamente richiesti dal mandato, ovvero ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*.

Ai predetti documenti si farà costante riferimento, nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

≈≈≈

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Archivio Notarile Napoli; Uffici Tecnici del Comune di Melito di Napoli; Uffici Catastali ed Uffici Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Uffici di Stato Civile e di Anagrafe del Comune di Napoli e del Comune di Melito di Napoli; Commissariato di Polizia di Giugliano in Campania.

2.0 Mandato conferito all'esperto

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

Preliminarmente si evidenzia quanto segue.

1. La consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva promossa da ITALFONDIARIO SPA a carico di [REDACTED] e [REDACTED], contraddistinta dal N° R.G.E. 1444/2011, è così individuata nell'atto di pignoramento:
 - Diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Melito di Napoli (NA), alla Via E. De Nicola n. 3, facenti parte dell'edificio 3 lotto C subplottoA della scala C:
 - Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo distinta con il numero interno 3, della consistenza catastale di 6,5 vani, confinante con cortile comune per due lati, appartamento sub 260, nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1 p.lla 1552 sub 259, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, piano 1, rendita catastale 553,90 €, Via Enrico De Nicola n. 3 piano 1 int. 3 scala C lotto A edificio 3.
 - Box al piano seminterrato distinto con il numero interno 33, della consistenza catastale di 24 mq, confinante con box sub 340 e sub 367, nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1 p.lla 1552 sub 323, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq 24, rendita catastale 47,10 €, Via Enrico De Nicola n. 3 piano S1 int. 33 scala C lotto A edificio 3.

Incluso annessi e connessi, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con i corrispettivi diritti sulle parti comuni del fabbricato suindicato.

2. Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 15/09/2011 ai nn. 38279/26809 (cfr. documento riportato in allegato 1).
3. L'indirizzo e gli estremi catastali riportati nella nota di trascrizione corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

≈≈≈

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

La documentazione catastale relativa gli immobili pignorati è completa.

In allegato 2 ed in allegato 3 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria catastale del cespite pignorato corrispondente all'unità immobiliare ad uso abitativo.

2.2 Vicende traslative degli immobili pignorati a far data dal titolo di provenienza ultraventennale

Dalle ricerche effettuate risulta quanto segue²:

- In data 18/11/1986 decedeva in Casandrino (prov. Napoli) il sig. [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]) lasciando a sé, quale unico erede, la figlia [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] [REDACTED]).

Nell'eredità era compreso, tra l'altro, un terreno agricolo sito nel Comune di Melito di Napoli in contrada Saliscendi (o Cupa di Melito), dell'estensione di 3.308 mq, riportato in Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 1 particelle 125 (superficie 1654 mq) e 126 (superficie 1654 mq).

L'eredità del sig. [REDACTED] [REDACTED] è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 2 in data 3/10/1988 (Registro Generale n° 26809; Registro Particolare n° 19659).

L'atto in parola costituisce, ad opinione dell'esperto, il titolo di provenienza ultraventennale.

In allegato 6 è riportata la nota di trascrizione.

La questione in oggetto non è menzionata nelle certificazioni notarili depositate agli atti della procedura.

- Con atto del Notaio Marra di Napoli del 10/04/1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 24/05/1990 (Registro Generale n° 17690; Registro Particolare n° 13421), il Comune di Melito concedeva alla società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Soc. Coop. a r.l." (C.F. [REDACTED]) il diritto di superficie ad *aedificandum*, per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare, sul terreno in Melito di Napoli identificato come lotto C sublotto A zona C 167 P.E.E.P., riportato in Catasto Terreni al foglio 1 particelle intere 72-123-124-125-126-127-128-173 e porzioni particelle 11-122-172-174.
- Con atto del Notaio Marra di Napoli del 05/06/1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 22/06/1990 (Registro Generale n° 21211; Registro Particolare n° 16026), a rettifica dell'atto innanzi riportato, il Comune di Melito trasferiva alla società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Soc. Coop. a r.l." (C.F. [REDACTED]), allora e per quando ne avrebbe acquistato la proprietà, il diritto di proprietà sul terreno in Melito di Napoli identificato come lotto C sublotto A zona C 167 P.E.E.P., riportato in Catasto Terreni al foglio 1 particelle intere 72-123-124-125-126-127-128-173 e porzioni particelle 11-122-172-174.

² Non si allegano, per ovvie ragioni di brevità, tutte le note di trascrizione menzionate nel prosieguo.

- Con atto del Notaio Marra di Napoli del 18/05/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 11/06/1990 (Registro Generale n° 22884; Registro Particolare n° 17384), sono state esattamente meglio individuate le particelle oggetto delle precedenti trascrizioni, rettificando gli estremi catastali delle stesse.

L'atto in parola è stato appositamente acquisto dall'*esperto*, ma non viene allegato per brevità.

Al titolo è allegata una scheda di frazionamento (n° prot. 758; data approvazione 19/2/1992), da cui risulta che la particella 125 del foglio 1 del Catasto dei Terreni, del comune di Melito di Napoli, dell'estensione di 1654 mq, è stata suddivisa, originando la particella 125/a, dell'estensione di 290 mq, e la particella 125/b, dell'estensione di 1364 mq.

La particella 125/b ha subito, infine, un cambio di denominazione trasformandosi nella particella 1264 del medesimo foglio 1 del Catasto dei Terreni del Comune di Melito di Napoli, pur sempre ricadente nel Lotto C, sublotto A, della Zona C 167 Piano Edilizia Economica e Popolare.

I riferimenti alle vicende catastali riportati nell'atto notarile trovano riscontro nella visura censuaria storica riportata in allegato 7.

In base a ciò che è stato possibile vedere sui luoghi (nel frattempo radicalmente trasformati), l'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili pignorati corrisponde alla citata particella 1264.

- Con atto del Notaio Marra di Napoli del 29/09/1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14/10/1993 (Registro Generale n° 31376; Registro Particolare n° 24208), la sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED]) ha ceduto al Comune di Melito di Napoli, e per esso alla società "[REDACTED] a r.l." (C.F. [REDACTED]), la particella 1264 del foglio 1 del Catasto dei Terreni di Melito di Napoli.
- Con atto del Notaio Ferrara di Pozzuoli del 17/06/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 28/06/2004 (Registro Generale n° 32022; Registro Particolare n° 22906), la società "[REDACTED] a r.l." (C.F. [REDACTED]) ha venduto alla società "[REDACTED] SOC. COOP a r.l." (C.F. [REDACTED]) i seguenti immobili d'interesse:
 1. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 259, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile)
 2. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 323, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

Dalle visure catastali storiche riportate in allegato 2 ed allegato 4 si evince che alla data dell'atto notarile entrambi gli immobili risultavano già "costituiti" agli atti del Catasto (per entrambi i cespiti, invero, risulta una COSTITUZIONE del 8/4/1998 n. 6900.1/1998 in atti dal 8/4/1998).

Si deve logicamente presumere, pertanto, che la particella 1552 del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli già esisteva a quell'epoca.

- Con atto del Notaio Ferrara di Pozzuoli del 12/01/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 16/01/2007 (Registro Generale n° 3373; Registro Particolare n° 2346), la società "SOC. COOP. [REDACTED] a r.l." (C.F. [REDACTED]) ha venduto alla società "[REDACTED] [REDACTED] i seguenti immobili d'interesse:

1. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 259, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile)
2. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 323, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

- Con atto del Notaio Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 26/01/2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 30/01/2009 (Registro Generale n° 5416; Registro Particolare n° 4151), la società "[REDACTED] [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED]) i seguenti immobili d'interesse:

1. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 259, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile)
2. Catasto Fabbricati di Melito di Napoli: foglio 1, Particella 1552, Subalterno 323, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

L'atto in parola, costituente il titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*, è stato appositamente acquisito dall'*esperto* ed è riportato in allegato 8.

Si evidenzia che a momento della compravendita il sig. [REDACTED] [REDACTED] dichiarava di essere celibe.

Tale circostanza non risulta dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio intestati al sig. [REDACTED] [REDACTED] (cfr. documento riportato in allegato 9).

Dall'estratto in parola risulta invece quanto segue:

1. Il sig. ██████████ si è unito in matrimonio con la signora ██████████ in data ██████████ prima di acquistare gli immobili sottoposti a pignoramento.
2. Non vi sono annotazioni marginali relative al regime di comunione scaturente dal citato matrimonio.

~~~~~

### **2.3 Proprietà degli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento il debitore esecutato ██████████ era l'unico ed esclusivo proprietario degli immobili pignorati, in regime di comunione legale ██████████.

~~~~~

2.4 Titolo di acquisto in favore del debitore esecutato

Il titolo indicato in epigrafe non figura agli atti della procedura ed è stato appositamente acquisito dall'esperto (documento riportato in allegato 8).

Trattasi del già citato atto di compravendita rogato dal Notaio Orsi di Santa Maria Capua Vetere in data 26 gennaio 2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 30/01/2009 ai nn. 5416/4151.

~~~~~

### **2.5 Elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni notarili depositate agli atti della procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 30/01/2009 (Registro Generale n. 5417; Registro Particolare n. 697) – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE s.r.l., contro ██████████ (debitore esecutata), per la somma complessiva di 225.000 Euro, a garanzia di mutuo di originari 150.000 Euro della durata di 26 anni, concluso in data 26/1/2009 con atto del Notaio Orsi di Santa Maria Capua Vetere.  
Il mancato regolare adempimento, da parte del mutuatario, degli obblighi contrattuali connessi al mutuo in parola è all'origine della presente procedura esecutiva immobiliare.
2. TRASCRIZIONE del 15/09/2011 (Registro Generale n. 38279; Registro Particolare n. 26809), a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE s.r.l., relativa all'atto di pignoramento all'origine della presente procedura esecutiva immobiliare.



Gli immobili pignorati consistono in:

1. un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al I° piano in elevazione;
2. un'unità immobiliare a destinazione autorimessa, ubicata al I° piano interrato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Melito di Napoli con i seguenti estremi: foglio 1, particella 1552, subalterno 259, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5 vani, rendita 553,90 Euro.

L'unità immobiliare ad uso residenziale confina:

- a nord e ad est con viali interni al complesso immobiliare avente accesso da Via De Nicola n. 3;
- a sud con appartamento distinto nell'ambito della stessa scala del fabbricato come interno 2 (sub 260);
- ad ovest con ballatoio di piano e con appartamento distinto nell'ambito della stessa scala del fabbricato come interno 4 (sub 258).

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Melito di Napoli con i seguenti estremi: foglio 1, particella 1552, subalterno 323, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 47,10 Euro.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa confina:

- a est con altro locale autorimessa, distinto come interno 34 (sub 317);
- a sud con corridoio comune di accesso;
- ad ovest con altri locali ad uso autorimessa, distinti come interno 26 (sub 324) e interno 25 (sub 325).



## **2.8 Mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati**

L'esperto ha acquisito le planimetrie di entrambi gli immobili pignorati attualmente depositate agli atti del Catasto (cfr. documenti riportati, rispettivamente, in allegato 3 per l'immobile ad uso residenziale ed in allegato 5 per l'immobile ad uso autorimessa).

Ai fini di una migliore individuazione dei luoghi, è stato altresì acquisito l'estratto di mappa del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli raffigurante l'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili pignorati (cfr. documento riportato in allegato 5).

La suddetta area di sedime corrisponde alla ex particella di terreno 1264 del foglio 1.



## **2.9 Descrizione degli immobili pignorati**

Gli immobili pignorati sono stati visionati in data 27 maggio 2013.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

In appendice A è riportato il *processo verbale* redatto all'esito del sopralluogo, sottoscritto dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (*debitore esecutato*) che ha assistito alle operazioni compiute dall'*esperto*.

Gli immobili pignorati appartengono ad uno dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare denominato PARCO COPEC, ubicato nel Comune di Melito di Napoli, in provincia di Napoli, alla Via E. De Nicola n. 3, e – precisamente – al fabbricato distinto come “Scala A3”, corrispondente alla terza palazzina che si incontra sulla sinistra lungo il viale interno del parco, entrando da Via De Nicola (cfr. foto n. 1 dell'allegato 11).

L'esatta individuazione e descrizione degli immobili pignorati è la seguente.

➤ Immobile ad uso residenziale (sub 259)

Il cespite è ubicato al primo piano in elevazione del fabbricato distinto come “Scala A3”.

Allo stesso si accede dalla porta dislocata di fronte al rampante che fa capo al ballatoio di piano, ovvero dalla seconda porta a sinistra uscendo dall'ascensore (cfr. foto nn. 9 dell'allegato 11).

L'immobile pignorato corrisponde all'interno 3 della palazzina, ma sulla porta di caposcala non v'è alcuna targa distintiva (l'identificativo, come si vede nella foto n. 10 dell'allegato 11, è segnato a mano sull'architrave della porta).

Il diritto pignorato riguarda l'intera proprietà.

L'immobile è composto da quattro vani, corridoio di disimpegno, cucina e due bagni.

Tra le pertinenze dell'unità immobiliare figurano un terrazzino a livello ed un balcone, entrambi con affaccio sui viali interni del parco.

La planimetria catastale riportata in allegato 3 non riproduce fedelmente l'odierno stato dei luoghi.

Attualmente, infatti, la superficie abitabile del vano all'ingresso è più grande, mentre le dimensioni del terrazzino sono più piccole (la differenza è stata opportunamente evidenziata nel grafico riportato in allegato 3).

Per il resto, il grafico depositato agli atti del Catasto è sufficientemente attendibile.

L'incongruenza catastale è connessa al sopravvenuto ampliamento dell'originario vano all'ingresso a discapito del terrazzino (si è appurato, infatti, che il grafico catastale riproduce la quadratura dell'immobile risultante dalle tavole allegate ai titoli edilizi).

Per tale ampliamento non risulta – al momento – alcun titolo autorizzativo.

La modifica apportata non è sanabile, dovendosi quindi prevedere il ripristino della configurazione originaria (adeguatamente riprodotta dal grafico depositato attualmente agli atti del Catasto).

I dati dimensionali originari dell'unità immobiliare pignorata sono i seguenti:

- superficie abitabile: 90 mq circa;
- superficie pertinenziale esclusiva: 40 mq;
- altezza interna: 2.75 metri.

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione.

Il soffitto e la parte superiore delle pareti sono tinteggiati con pitture di tipo lavabile.

La parte inferiore delle pareti è rivestita con carta da parati.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche.

La pavimentazione è in grès ceramico.

La cucina è in muratura (il manufatto dovrà essere interamente rimosso, poiché ricavato nel vano scaturito dal citato ampliamento abusivo).

Il bagno di servizio è completamente "cieco".

Nel bagno padronale è presente la vasca.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con inserti in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera (tutti i serramenti sono corredati da tapparelle in plastica e cancellate metalliche antintrusione).

La porta di caposcala non è blindata.

Lo stato di conservazione complessivo è senz'altro eccellente (alcune finiture sono di qualità superiore, anche se non certo di lusso).

Le dotazioni impiantistiche consistono nell'impianto elettrico, nell'impianto idrico-sanitario, nell'impianto di riscaldamento (del tipo autonomo con caldaia murale e radiatori) ed in un impianto di climatizzazione estiva ad espansione diretta, del tipo split-system, installato in tutti i vani principali eccetto quello all'ingresso.

Le foto dell'allegato 11 numerate da 11 a 28 offrono un'adeguata rappresentazione dei luoghi.

➤ Immobile ad uso residenziale (sub 259)

Il cespite è ubicato al primo piano interrato del fabbricato distinto come "Scala A3" (cosiddetto "livello – 3.00").

Allo stesso si accede tramite il corridoio comune presente a questo impalcato, uscendo a destra dalla cassa-scale condominiale (cfr. foto nn. 29-30 dell'allegato 11).

La saracinesca d'ingresso è contrassegnata dal numero 33, segnato con vernice ai lati del serramento (cfr. foto nn. 31-32 dell'allegato 11).

Tale numero 33 caratterizza il box pignorato nell'ambito della palazzina.

Il diritto pignorato riguarda l'intera proprietà.

L'immobile consiste in un unico vano della superficie calpestabile di circa 22 mq.

La planimetria catastale riportata in allegato 5 rispecchia in maniera sufficientemente attendibile l'attuale stato dei luoghi.

Non sono presenti rifiniture (le pareti ed i soffitti sono trattati a calce; la pavimentazione consiste in un massetto cementizio).

Il locale è servito da un impianto di illuminazione.

Il meccanismo di apertura della saracinesca è esclusivamente manuale.

Le foto nn. 33-34 dell'allegato 11 offrono un'adeguata rappresentazione del locale.

≈≈≈

## **2.10 Ulteriori caratteristiche descrittive dei beni pignorati**

Lo stabile a cui appartiene l'immobile pignorato è una costruzione abbastanza recente, realizzata tra gli anni '90 del secolo scorso e gli inizi del 2000.

Il fabbricato è caratterizzato da una pianta rettangolare con nucleo centrale occupato dal vano-scala.

La costruzione è composta da due livelli interrati e 8 piani fuori terra (incluso il piano terra).

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero-cementizi; le tompagnature perimetrali sono in laterizio, secondo la classica configurazione "a camera d'aria".

Non sono presenti finiture di particolare pregio, trattandosi di una costruzione di tipo economico-popolare.

E' presente l'ascensore.

Il fabbricato è servito da un impianto idrico antincendio del tipo a idranti.

C'è un servizio di portierato, ma è asservito all'intero complesso immobiliare.

Lo stato di conservazione del fabbricato è, nel complesso, discreto (cfr. foto nn. 2-8 dell'allegato 11).

I viali interni del parco sono sistemati con arredi, aiuole ed alberature che conferiscono un indubbio decoro al complesso immobiliare.

Il contesto sociale e territoriale, tuttavia, lascia alquanto a desiderare.

La dislocazione del parco è alquanto decentrata rispetto al centro comunale (i negozi nelle immediate adiacenze sono veramente pochi).

A questo svantaggio si contrappone la vicinanza dello svincolo della SS n. 162 (cosiddetto Asse Mediano), che assicura un rapido collegamento con gli altri centri del circondario e con il capoluogo.

Ravvisatane l'inesistenza, l'esperto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica<sup>3</sup> dell'immobile sottoposto a pignoramento (cfr. documento riportato in allegato 12).

Si evidenzia che in conformità alle disposizioni vigenti in materia, l'anzidetto Attestato è stato predisposto per la sola unità immobiliare ad uso residenziale.



## **2.11 Raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la descrizione riportata nell'atto di pignoramento**

Gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono esatti.

Dalla visura catastale storica riportata in allegato 2 risulta che gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento hanno contraddistinto *ab origine* l'unità immobiliare pignorata.

L'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento (Via De Nicola n. 3) è esatto.

La notazione "edificio 3 lotto C sublotto A della scala C" riportata nell'atto di pignoramento non si rinviene sui luoghi.

All'esito delle indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Melito, si è appurato che la predetta notazione scaturisce dalla documentazione amministrativa e progettuale relativa alla costruzione del complesso immobiliare (corrispondendo, nell'ordine, all'appellativo del lotto d'intervento, alla denominazione dell'area nell'ambito del lotto ed alla numerazione del fabbricato).

Dalle predette indagini è emerso che l'edificio 3 del sublotto A del lotto C corrisponde – di fatto – alla palazzina comprendente gli immobili pignorati, attualmente denominata "Scala A3".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di poter affermare che l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento ha in qualche modo individuato, in passato, il fabbricato d'interesse.

Nell'atto di pignoramento non sono riportate altre indicazioni utili all'individuazione dei cespiti pignorati.



---

<sup>3</sup> In data 4/8/2013 è entrata in vigore la Legge n° 90 che ha soppresso l'Attestato di Certificazione Energetica sostituendolo con l'Attestato di Prestazione Energetica.

La circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n° prot. 16416 del 7/8/2013 ha chiarito che fino all'emanazione dei decreti all'uopo previsti, la metodologia di calcolo da applicare resta quella previgente.

Da ciò l'intestazione del documento riportato in allegato 12.

## **2.12 Conformità della documentazione catastale**

La situazione catastale dei cespiti pignorati è la seguente:

➤ Immobile ad uso residenziale (sub 259)

La visura censuaria è intestata al sig. █████ █████ (debitore esecutato), in ragione dell'intero diritto di proprietà (cfr. allegato 2).

La suddetta intestazione non è corretta, poichè alla data dell'acquisto il sig. █████ █████ risultava coniugato in regime di comunione legale (cfr. allegato 9).

L'indirizzo riportato sulla visura (Via E. De Nicola n. 3) è esatto.

Parimenti esatta è l'indicazione relativa al piano.

La denominazione "scala C, lotto A edificio 3" scaturisce dalla documentazione progettuale ed amministrativa relativa alla costruzione del complesso immobiliare.

La planimetria depositata al Catasto (cfr. allegato 3) non è pienamente conforme all'attuale stato dei luoghi.

L'incongruenza riguarda le dimensioni del vano all'ingresso (in realtà più grande) e le dimensioni del terrazzino (in realtà più piccolo).

Non si è ritenuto di dover aggiornare la tavola depositata agli atti del Catasto, poiché l'incongruenza deriva da un ampliamento abusivo non sanabile, che dovrà essere eliminato ripristinando la configurazione rappresentata dal grafico catastale.

Le incongruenze sono state in ogni caso debitamente evidenziate sulla tavola riportata in allegato 3.

➤ Immobile ad uso residenziale (sub 259)

La visura censuaria è intestata al sig. █████ █████ (debitore esecutato), in ragione dell'intero diritto di proprietà (cfr. allegato 4).

Alla data dell'acquisto, però, il sig. █████ █████ risultava coniugato in regime di comunione legale (cfr. allegato 9).

L'indirizzo riportato sulla visura (Via E. De Nicola n. 3) è esatto.

Parimenti esatta è l'indicazione relativa al piano.

La denominazione "scala C, lotto A edificio 3" scaturisce dalla documentazione progettuale ed amministrativa relativa alla costruzione del complesso immobiliare.

La planimetria depositata agli atti del Catasto (cfr. allegato 5) rispecchia in maniera sufficientemente attendibile l'attuale stato dei luoghi.

~~~~~

2.13 Attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato

Entrambi gli immobili sottoposti a pignoramento sono detenuti, attualmente, dal debitore esecutato sig. [REDACTED]

L'immobile ad uso residenziale (sub 259), in particolare, è attualmente occupato ad uso abitazione dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] e dal "nuovo" nucleo familiare di quest'ultimo.

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] non è stato in grado di esibire alcuna bolletta di utenza relativa all'abitazione pignorata, intestata a proprio nome.

All'esito delle ricerche effettuate presso gli uffici Anagrafici dei Comuni di Napoli e di Melito di Napoli si è appurato quanto segue (cfr. documenti riportati negli allegati 9, 13 e 14):

1. Il sig. [REDACTED] risulta tuttora coniugato.
2. Il coniuge del sig. [REDACTED] [REDACTED] risultante dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio (sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a cui pure è stato esteso il pignoramento) risiede, attualmente, in altra zona della città.
3. All'anagrafe della popolazione residente in Via E. De Nicola n. 3, I° piano interno 3, risulta iscritta una famiglia composta da: [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato), [REDACTED] [REDACTED] (estraneo alla presente procedura esecutiva) e [REDACTED] [REDACTED] (estranea alla presente procedura esecutiva).

Per opportuna completezza si evidenzia, infine, quanto segue:

1. Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione per gli immobili pignorati (risultando impossibile, quindi, esprimere un giudizio di congruenza sul canone).
2. Agli atti del Commissariato della Polizia di Stato di Giugliano in Capanna (competente per territorio) non risulta alcuna "comunicazione di cessione di fabbricati" relativa agli immobili pignorati (cfr. documento riportato in allegato 15).

≈≈≈

2.14 Occupazione degli immobili sottoposti a pignoramento da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Nulla da segnalare non ricorrendone la fattispecie.

≈≈≈

2.15 Sussistenza di vincoli sugli immobili pignorati

Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobili pignorati.

Non si ha notizia dell'esistenza di vincoli di tipo storico-artistici, paesaggistico o idrogeologico.

Si evidenzia che l'insussistenza di siffatti vincoli sul suolo su cui insiste il fabbricato comprendente gli immobili pignorati (ex particella 1264 del foglio 1 del catasto dei Terreni di Melito di Napoli) è stata certificata dall'ufficio comunale, appositamente interpellato sull'argomento dall'esperto (cfr. attestato riportato in allegato 16).

≈≈≈

2.16 Sussistenza di oneri condominiali sugli immobili pignorati

Per lo stabile comprendente gli immobili pignorati risulta costituito un Condominio.

Il Regolamento Condominiale è allegato all'atto rogato dal Notaio Ferrara di Napoli in data 19/10/2004, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 21/10/2004 ai nn. 48858/33193.

Il suddetto Regolamento di Condominio, tuttora in vigore, è stato acquisito dall'esperto ed è riportato in allegato 17.

Non risultano oneri di natura condominiale specifici a carico dell'immobile pignorato ad uso residenziale (sub 259)

Sull'immobile pignorato ad uso autorimessa (sub 323) grava servitù di passaggio degli scarichi fognari e degli altri impianti (idrico, elettrico, telefonico ecc.), trattandosi di locale appartenente ai "garages" del fabbricato (punto 2 dell'art. 7 del Regolamento).

Dal Regolamento di Condominio si evince che la servitù gravante sull'immobile pignorato ad uso autorimessa (sub 323) resterà a carico dell'acquirente.

≈≈≈

2.17 Ammontare medio delle spese condominiali ed accertamento di quote insolute

Le indagini svolte hanno consentito di accertare che esistono due differenti Amministrazioni condominiali:

1. Una relativa alle aree comuni del complesso immobiliare di cui è parte il fabbricato denominato "Scala A3" comprendente gli immobili pignorati (guardiania, manutenzione viali ecc.), attualmente affidata alla sig.ra ██████████
2. Una relativa al fabbricato denominato "Scala A3", attualmente affidata al sig. ██████████

L'esperto ha contattato entrambi i predetti amministratori (negli allegati 18 e 19 sono riportate le comunicazioni recapitate allo scrivente).

Le informazioni fornite all'esperto possono essere così riepilogate:

- Entrambi gli amministratori sono subentrati da poco nella carica, sicchè entrambi non hanno compiuta conoscenza della pregressa situazione contabile dei rispettivi condomini.
- L'ammontare medio mensile delle spese condominiali relative alle parti comuni del complesso immobiliare si aggira intorno ai 21 €.
- Relativamente al Condominio delle parti comuni del complesso immobiliare, esistono quote insolute, ma al momento non è possibile precisarne l'ammontare, poiché i conteggi sono in fase di aggiornamento.
- L'ammontare medio mensile delle spese condominiali ordinarie relative al fabbricato identificato come "Scala A3" si aggira intorno ai 36 € (a quanto è dato capire, esiste anche una rata relativa all'impianto antincendio asservito al fabbricato, dell'ammontare di 19 €, di cui – però – non si è in grado di precisare la cadenza temporale).
- Relativamente al Condominio del fabbricato denominato "Scala A3", esistono quote insolute per un ammontare di 348 € (valutati, però, con riferimento al solo anno 2013).

Si evidenziano, per opportuna completezza, i millesimi di "tabella A" che competenti agli immobili pignorati:

- Unità immobiliare ad uso residenziale (sub 259): 1,963
- Unità immobiliare ad uso autorimessa (sub 323): 0,057.

≈≈≈

2.18 Sussistenza di diritti demaniali o usi civici e relativi oneri di affranco

Nulla da segnalare.

≈≈≈

2.19 Regime patrimoniale dei debitori eseguiti

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici anagrafici comunali, risulta quanto segue:

1. Il sig. ██████████ si è unito in matrimonio con la signora ██████████ in data ██████████, prima di acquistare gli immobili sottoposti a pignoramento.
2. Non vi sono annotazioni marginali relative al regime di comunione scaturente dal citato matrimonio.

Dalla certificazione notarile depositata agli atti della procedura, riguardante specificamente la sig.ra [REDACTED] ed il periodo successivo all'acquisto degli immobili pignorati, non risultano formalità aggiuntive a quelle segnalate a carico del sig. [REDACTED].

≈≈≈

2.20 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zona omogenea C 167 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melito di Napoli (cfr. attestato riportato in allegato 16).

La zona in oggetto è destinata all'edilizia economica e popolare (piano di zona 167).

La destinazione d'uso degli immobili pignorati è compatibile con la previsione dello strumento urbanistico comunale.

≈≈≈

2.21 Conformità urbanistica degli immobili pignorati

Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n° 139, rilasciata in data 29 giugno 1990 dal Comune di Melito di Napoli al sig. [REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della S [REDACTED];
- concessione edilizia in sanatoria n° 14, rilasciata in data 19 ottobre 2001 dal Comune di Melito di Napoli al sig. [REDACTED]

In allegato 20 sono riportati il titolo in sanatoria ed alcuni stralci grafici d'interesse (planimetria generale; pianta piano primo; pianta livello -3,00 corrispondente al I° piano interrato).

Si evidenzia che la concessione in sanatoria riguarda n° 6 fabbricati, costituenti il cosiddetto "sublotto A" del "lotto C" del piano di zona 167, e che nell'ambito dei predetti 6 fabbricati, quello che in planimetria generale è contrassegnato con la sigla A3 corrisponde all'attuale palazzina denominata "Scala A3".

L'attuale configurazione dell'immobile pignorato ad uso residenziale (sub 259) non è conforme a quella raffigurata nella tavola allegata alla concessione in sanatoria.

La superficie abitabile dell'immobile è maggiore, poiché è stato ampliato il vano dislocato all'ingresso a discapito del terrazzino (che, pertanto, è diventato più piccolo).

La difformità rilevata è stata opportunamente evidenziata nello stralcio grafico riportato in allegato 20.

L'attuale configurazione dell'immobile pignorato ad uso autorimessa (sub 323) è sostanzialmente conforme a quella raffigurata nella tavola allegata alla concessione in sanatoria.

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Napoli risulta acquisita un'autorizzazione all'abitabilità dell'edificio comprendente gli immobili pignorati e, più in generale, di tutti quelli costituenti il complesso immobiliare avente accesso dal civico 3 di Via De Nicola.

Si evidenzia che si ha notizia⁴ che per talune particelle di terreno costituenti il "sublotto A" del "lotto C" non risultano concluse le procedure espropriative e che per esse non è intervenuto alcun atto di cessione volontaria.

Le particelle in questione, allo stato attuale radicalmente trasformate, sono raffigurate nell'estratto di mappa riportato in allegato 10 e sono le seguenti: 1229, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236 (adibite per la quasi totalità a marciapiedi e/o viali interni del parco) e 1223, 1224 (alquanto distanti dal fabbricato denominato "Scala A3").

Si è già detto, invece, che la particella 1264 su cui – a quanto è stato possibile vedere – insiste il fabbricato comprendente gli immobili pignorati (ovvero la "Scala A3") è stata oggetto di cessione volontaria da parte dell'ex proprietario.



2.22 Violazioni della normativa urbanistico-edilizia

Per l'immobile pignorato ad uso residenziale (sub 259) è stata rilevata una violazione della normativa urbanistica. La suddetta violazione riguarda l'ampliamento del vano dislocato all'ingresso a discapito del terrazzino, con conseguente incremento della superficie abitabile (o residenziale che dir si voglia) di circa 10 mq.

L'ampliamento in parola, come si arguisce dalle annotazioni in rosso riportate dall'*esperto* sullo stralcio grafico riportato in allegato 20, si è concretato nell'avanzamento dell'originaria compagnatura perimetrale e nell'apertura di un nuovo balcone (prima la facciata era caratterizzata da incavo che ora non c'è più).

A quanto è stato possibile vedere, tale modifica non ha comportato la costruzione di alcun solaio di copertura, poiché la zona ampliata soggiace all'aggetto del piano superiore del fabbricato (cfr. foto n. 35 dell'allegato 11).

Per l'ampliamento in parola non risulta, al momento, alcun titolo autorizzativo.

A norma del Regolamento Edilizio Comunale già in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, le opere di ampliamento (intese come le opere mirate all'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di uno spazio supplementare) necessitavano di concessione da parte del Sindaco.

⁴ Fonte: atto per Notaio Ferrara di Napoli in data 19/10/2004, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 21/10/2004 ai nn. 48858/33193.

In tal senso, l'ampliamento del vano d'ingresso deve ritenersi abusivo.

L'opera abusiva non è condonabile non ricorrendo i presupposti per l'applicazione della norma d'interesse (le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2/10/2003).

L'opera abusiva non è neppure sanabile tramite lo strumento dell'accertamento di conformità, risultando impossibile, al momento, verificarne la conformità alle previsioni volumetriche del Piano di Edilizia Economica e Popolare, stante la carenza dei relativi incartamenti tecnici⁵.

Si evidenzia, al riguardo, che il personale in forza all'ufficio tecnico comunale ha rappresentato all'*esperto* che l'accertamento di conformità presuppone, in ogni caso, la verifica di tutte le volumetrie effettivamente realizzate nell'ambito del P.E.E.P. (cosa, di fatto, impraticabile).

Si evidenzia, infine, che a norma del punto 6 dell'articolo 7 del vigente Regolamento di condominio (cfr. allegato 17) *“è assolutamente vietato aprire e chiudere finestre e balconi nei muri comuni, o chiudere ed aprire porte sui pianerottoli”*.

A norma del punto “h” dell'articolo 2 del medesimo Regolamento, rientra nella proprietà comune *“l'estetica delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati in cui, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi...omissis...”*.

Le anzidette prescrizioni del Regolamento di Condominio inducono ragionevolmente a ritenere che per una modifica simile a quella rilevata nell'unità immobiliare pignorata occorre, a prescindere da altro, anche la preventiva autorizzazione dell'Assemblea condominiale.

≈≈≈

2.23 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi

La violazione edilizia riscontrata nell'unità immobiliare pignorata adibita all'uso residenziale (sub 259) non è sanabile, dovendosene prevedere la rimozione.

Nello specifico, occorre ripristinare la configurazione rappresentata nelle tavole allegate alla concessione in sanatoria n° 14/2000 (sostanzialmente identica, peraltro a quella a rappresentata nel grafico attualmente depositato agli atti del Catasto e riportato in allegato 3 alla presente relazione).

Le opere a farsi sono sostanzialmente le seguenti:

- rimozione del balcone esistente e della relativa tompagnatura di ammorsamento (lato sinistro guardando dall'interno);
- demolizione della cucina in muratura attualmente esistente e dei relativi impianti;

⁵ La documentazione depositata presso il Comune di Melito di Napoli è alquanto lacunosa.

- realizzazione di nuova compagnatura del vano all'ingresso dal lato del terrazzino, in posizione arretrata a distanza di circa 2,80 ml dalla chiusura oggi esistente, in mattoni forati e dello spessore non meno di 25 cm, (come indicato nel grafico catastale e nelle tavole allegate alla concessione in sanatoria n° 14/2000);
- installazione di altri infissi in alluminio anodizzato sulla nuova chiusura d'ambito (n° 1 balcone e n° 2 finestre, secondo quanto indicato nelle tavole allegate alla concessione in sanatoria n° 14/2000);
- ripristino delle finiture di tutti i paramenti (pavimenti interni ed esterni, intonaci, pitture etc..).

Le opere a farsi sono configurabili, ad opinione dell'*esperto*, come un intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, poiché mirano a "ricostituire" le caratteristiche dell'impianto distributivo-organizzativo originale, o comunque come un intervento di ristrutturazione edilizia, entrambi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività.

Il costo dell'intervento, incluso gli oneri amministrativi come definiti attualmente dall'Ente, è stimabile in 9.000,00 €, in cifra tonda ed al lordo dell'I.V.A.

La suddetta valutazione è stata effettuata in base ai prezzi di mercato praticati da artigiani del settore, per le opere di modesta entità, ovvero secondo il listino DEI, settore recupero-ristrutturazione-manutenzione edizione aprile 2013, per le lavorazioni di carattere compiuto.



2.24 Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Gli immobili pignorati non sono un terreno.



2.25 Conformità dello stato di fatto ai dati catastali e rispondenza ai dati dei registri immobiliari

L'attuale stato di fatto dei beni pignorati è sostanzialmente conforme alle risultanze degli atti del Catasto (visure e planimetrie), nonché alle risultanze dei registri immobiliari.

L'attuale identificativo catastale del cespite staggito non include porzioni aliene o comuni o comunque non pignorate.

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.

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



2.26 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione

I cespiti pignorati sono due, sicchè sussisterebbe – all'apparenza – la possibilità di effettuare una vendita frazionata per lotti.

All'esito delle indagini di mercato svolte, non si ritiene economicamente vantaggioso procedere ad una vendita frazionata, considerando – cioè – separatamente l'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 259) e l'unità immobiliare ad uso autorimessa (sub 323).

Il convincimento dello scrivente si fonda essenzialmente sulle seguenti considerazioni:

1. La disponibilità di posti auto all'interno del parco è senz'altro soddisfacente, poiché quasi tutti i fabbricati sono caratterizzati da livelli seminterrati adibiti a box (ciascuna delle 6 palazzine costituenti il cosiddetto "sublotto A" è caratterizzata da ben due livelli interrati attrezzati in tal senso).

Ne consegue, pertanto, che la domanda di box auto è, di fatto, inesistente.

2. Le proposte di mercato relative ad appartamenti della zona, sia quelle inerenti le vendite sia quelle inerenti le locazioni, alludono – praticamente tutte⁶ – ad immobili provvisti di posti auto (talora finanche di box doppi).

L'appetibilità di mercato di un'unità immobiliare ad uso residenziale priva di tale pertinenza si riduce, pertanto, drasticamente.

E' sicuramente da escludere, viste le caratteristiche del cespite, la suddivisione dell'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 259).

Un ipotetico frazionamento concreterebbe, in ultimo, dei mini-appartamenti meno appetibili dal punto di vista commerciale, visto il contesto residenziale della zona.

La configurazione dell'immobile mal si presta ad una siffatta ipotetica suddivisione, vista la presenza di un'unica porta di caposcala e l'impossibilità fisica – oltre che regolamentare⁷ – di realizzarne altre (alla fine, insomma, occorrerebbe mantenere un disimpegno d'ingresso comune, ad ulteriore detrimento della superficie abitabile).

⁶ Per convincersene, basta esaminare la documentazione riportata in allegato 23.

⁷ Articolo 7, punto 6, del Regolamento di Condominio riportato in allegato 17.

In definitiva, quindi, si prevede un unico lotto di vendita, così definito:

- Appartamento ubicato al primo piano della palazzina distinta come “Scala A3” all’interno del parco sito in Melito di Napoli alla Via De Nicola n. 3, contrassegnato dall’interno 3, avente accesso dalla porta di caposcala dislocata di fronte al rampante che fa capo al piano.

Censito in N.C.E.U. di Melito di Napoli con i seguenti estremi: foglio 1, particella 1552, subalterno 259.

Costituito da tre vani, cucina, due bagni, balconi e terrazzino a livello, per una superficie calpestabile complessiva di circa 130 mq (di cui originariamente 40 mq scoperti), in eccellente stato di conservazione.

L’immobile è stato ampliato abusivamente. L’abuso non è sanabile, dovendosene prevedere la rimozione.

- Box-garage ubicato al primo piano interrato della palazzina distinta come “Scala A3” all’interno del parco sito in Melito di Napoli alla Via De Nicola n. 3, contrassegnato dall’interno 33, avente accesso dal corridoio comune, uscendo a destra dalla cassa-scale condominiale.

Censito in N.C.E.U. di Melito di Napoli con i seguenti estremi: foglio 1, particella 1552, subalterno 323.

Costituito da un unico vano della superficie calpestabile di circa 22 mq, privo di rifiniture.

≈≈≈

2.27 Divisibilità degli immobili nel caso di pignoramento pro quota

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

2.28 Valutazione degli immobile sottoposti a pignoramento

La metodologia estimativa adottata dall’esperto si è concretata nell’adozione del criterio sintetico-comparativo.

La scelta di questo criterio non è casuale.

Il mercato immobiliare è caratterizzato, al momento, da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni, dettata dalla ben nota crisi economica che attanaglia l’Italia.

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

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

A tutto ciò, infine, occorre aggiungere le difficoltà connesse alla determinazione dell’appropriato saggio di rendimento e l’entità degli errori potenzialmente connessi a questo parametro.

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

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

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

Seguendo le classiche indicazioni della bibliografia sull'argomento⁸, si è ritenuto di adottare la "superficie commerciale di riferimento" (S_c) quale parametro tecnico di confronto.

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

Nel caso in esame, le pertinenze ad uso esclusivo sono: il balcone, il terrazzino a livello ed il box auto.

Per il computo della superficie ragguagliata delle suddette pertinenze sono stati adottati i seguenti coefficienti di ponderazione, usualmente indicati dalla bibliografia sull'argomento:

- Balcone e terrazzino a livello: 25%;
- Box-auto: 65% (valore minimo, considerata la tipicità dell'offerta di zona).

Alla luce delle predette considerazioni, ed in base ai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, risultano le seguenti superfici:

- LOTTO DI VENDITA (appartamento in Melito di Napoli alla Via De Nicola n. 3, al I° piano della Scala A3, distinto come Int. 3, censito come fg. 1, p.lla 1552, sub 259, con annesso box al I° piano seminterrato della Scala A3, distinto come Int. 33, censito come fg. 1, p.lla 1552, sub 323)
 - Superficie lorda dell'appartamento (S_L) 100,30 mq
 - Superficie ragguagliata balcone (S_{R1}) 1,10 mq
 - Superficie ragguagliata terrazzino a livello (S_{R2}) 9,35 mq
 - Superficie ragguagliata box-auto (S_{R3}) 14,30 mq
 - Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_{R1} + S_{R2} + S_{R3}$) 125,05 mq

⁸ *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
Norma UNI EN 15733, edizione 2011, Titolo: Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari.
Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, edizione 2011.

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento (S_C)”, il passo successivo ha previsto la determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di “superficie commerciale di riferimento”.

Nell’intento di pervenire a questo valore, sono state consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona (GABETTI e TECNOCASA, solo per citare le principali), e le inserzioni immobiliari pubblicate su internet (cfr. documenti riportati in allegato 16).

Il tutto, ovviamente, tenendo ben presenti la tipologia immobiliare d’interesse e la sua precisa dislocazione nell’ambito del quartiere.

Al fine d’incrementare il campione sono stati altresì consultati:

- Il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli (periodo di rilevazione: II° sem. 2012).
- I valori proposti dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell’Agenzia del Territorio (periodo di rilevazione: II° sem. 2012)
- La rivista specializzata denominata IL MATTONE-QUOTAZIONI IMMOBILIARI (periodo di rilevazione: II° sem. 2011/I° sem. 2012);

All’esito della ragionata ponderazione delle quotazioni acquisite (molte delle quali relative ad immobili provvisti di box doppi), considerato un verosimile⁹ margine di trattativa del 10%-15%, è stato individuato il seguente “più probabile valore medio di mercato di zona”, riferito all’unità di “superficie commerciale di riferimento”:

VALORE UNITARIO MEDIO DI ZONA 1.200,00 €/m² (in cifra tonda)

A questo valore, sufficientemente rappresentativo del valore immobiliare di immobili consimili della zona, occorre applicare dei coefficienti correttivi, per tener conto delle peculiarità del cespite oggetto di stima.

I fattori presi esame, ed i relativi coefficienti, sono compendati nella tabella 1 a pagina seguente.

⁹ III° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2012, Nomisma, novembre 2012.
Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia, Banca d’Italia, aprile 2012.

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

CARATTERISTICHE E CONTESTO EDIFICIO: la quotazione di zona tiene conto del parametro	1,00
STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: formalmente libero poiché detenuto dal <i>debitore esecutato</i>	1,00
QUADRATURA IMMOBILE: normale poiché compresa tra 80 e 120 mq	1,00
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano primo in edificio senza ascensore	0,94
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: prevalentemente su viali interni (no panorama)	1,00
LUMINOSITA' IMMOBILE: considerata la configurazione, si ritiene normale la doppia esposizione	1,00
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: eccellente (i valori di zona riguardano per la maggior parte immobili in buono stato)	1,03
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: presenza impianto di condizionamento	1,05
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: in linea con la quadratura	1,00
QUALITA' FINITURE: superiore rispetto allo standard di edilizia economica e popolare	1,05
	1,067

Applicando il coefficiente correttivo totale (1,067) alla più probabile quotazione unitaria media di zona (1.280,40 €/m²), è possibile ricavare il seguente valore d'interesse.

VALORE UNITARIO MEDIO DEL LOTTO DI VENDITA (V_{UM}): 1.305,60 €/m²;

Ciò posto, per la stima del valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la seguente formula:

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

essendo:

- V_M il "più probabile valore medio di mercato" del cespite in oggetto;
- V_{UM} il "più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento" dell'immobile;
- S_C la "superficie commerciale di riferimento" del cespite.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V_M = 1.280,40 \text{ €/m}^2 \times 125,05 \text{ m}^2 = 160.114,02 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, considerate le spese necessarie ad eliminare le riscontrate difformità rispetto alla configurazione rappresentata nelle tavole allegate al titolo edilizio (già quantificate in 9.000 €), la risposta al quesito può essere così sintetizzata: l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile sottoposto a pignoramento è di 151.000 € (in cifra tonda).

≈≈≈

2.29 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati

In data 27 agosto 2013, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] Procuratore costituito nell'interesse del *creditore procedente*.
- Signori [REDACTED] e [REDACTED], *debitori eseguiti*.

In allegato 23 al presente elaborato sono riportate le ricevute comprovanti le suddette trasmissioni. L'*esperto* ha assegnato termine fino al 15 settembre 2013 per il deposito di eventuali osservazioni. Non sono pervenute repliche.

≈≈≈

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

Napoli, 20 settembre 2013

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano