

LEX



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 103/2021

PROMOSSA DA: [REDACTED]

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: Verbali degli accessi congiunti Custode/Esperto.
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria aggiornata e sviluppo note.
- Allegato 3: Certificazioni catastali.
- Allegato 4: Certificato di residenza storica.
- Allegato 5: Fotografie.
- Allegato 6: Planimetrie di rilievo.
- Allegato 7: Certificazione dell'Ufficio Condono.
- Allegato 8: Documentazione condominiale.
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 103/2021.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con Ordinanza pronunciata in data 31/08/2022 e notificata in data 05/09/2022 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 dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano alla [REDACTED] persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] del Foro di Nocera Inferiore ed elettivamente domiciliata in uno allo stesso presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in Napoli alla Via Toledo [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Daniela Cicirello 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 05/09/2022. 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 la [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante, con atto notificato in data 18/02/2021, pignorava alla sig.ra [REDACTED] la seguente consistenza immobiliare:

quota pari al 100% della proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Napoli alla Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, isolato n° 358, ubicato ai piani quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione MER, foglio 8, particella 46, sub 242, Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita del 04/03/2021, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 05/09/2022, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, e del Custode, nella persona dell'avv. Daniela Cicirello.

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 12/10/2022 ore 9:30 ed il Custode ne dava comunicazione alla debitrice eseguita a mezzo raccomandata a/r. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza del solo sig. [REDACTED] il quale, qualificandosi figlio della sig.ra [REDACTED] e dichiarando sotto la sua responsabilità di essere affetto da Covid-19, chiedeva un rinvio delle operazioni peritali (cfr. l'Allegato 1 – Verbale degli accessi).

In data 15/11/2022 alle ore 9:00 si svolgeva il secondo accesso. In tale occasione l'Esperto ed il Custode constatavano che l'immobile pignorato era stato suddiviso in due abitazioni con ingresso separato, precisamente in un monolocale con bagno e balconcino occupato dalla sig.ra [REDACTED] ed in un appartamento sviluppatosi su due livelli, costituito da soggiorno, cucina, bagno e due balconcini al quarto piano e da tre stanze da letto, disimpegno, bagno e terrazzino al livello superiore raggiungibile a mezzo di scala interna, occupato dal sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare. Alla presenza degli utilisti delle due unità ricavate dal cespite pignorato e del Custode, il sottoscritto, coadiuvato da proprio collaboratore di fiducia, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente l'intero immobile pignorato. I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito (cfr. l'Allegato 1 – Verbale degli accessi).

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 27/10/2022 e 19/12/2022 si recava presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di ricercare la pratica edilizia del fabbricato di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, in data 22/11/2022 si recava presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli per acquisire informazioni sullo strumento urbanistico vigente, in data 16/12/2022 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 21/12/2022 si recava presso la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio per verificare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza, in data 09/01/2023 e 20/01/2023 presentava istanza ed acquisiva la certificazione sugli oneri condominiali presso l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, in data 10/01/2023 e 26/01/2023 si recava presso il Servizio Condono del Comune di Napoli per protocollare istanza di accesso agli atti e per ritirare certificazione, in data 20/01/2023 e 01/02/2023 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 l'ispezione ipotecaria aggiornata ed alcune note, in data 31/01/2023 acquisiva presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica della debitrice eseguita.

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 26/03/2021 (depositata il 30/03/2021) a firma del notar Stefano [REDACTED] risalente all'atto di compravendita per notar Vincenzo [REDACTED] del 28/10/1991 rep. 214850, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 26/11/1991 ai nn. 26786/18294, ossia in data **antecedente** di ben oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (25/03/2021).

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:

Trascrizione del 28/03/2002 - Registro Particolare 6834 Registro Generale 9102 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 7803 del 06/03/2002 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.**

Iscrizione del 28/03/2002 - Registro Particolare 1419 Registro Generale 9105 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 7806 del 06/03/2002 - **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**

Iscrizione del 03/02/2005 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 3337 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 103919/71 del 27/01/2005 - **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 05/12/2013 - Registro Particolare 25016 Registro Generale 35977 - Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA - Repertorio 4984 del 13/09/1934 - **ATTO AMMINISTRATIVO – DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE.**

Trascrizione del 22/01/2015 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 1382 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - Repertorio 28288 del 15/10/2014 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Trascrizione del 05/07/2016 - Registro Particolare 13747 Registro Generale 18069 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ. G.I.P. - Repertorio 1352/2016 del 10/05/2016 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART. 321 C.P.P. – ANNOTAZIONE N. 1343 DEL 15/05/2017 (DISSEQUESTRO).**

Trascrizione del 25/03/2021 - Registro Particolare 6292 Registro Generale 8660 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI- Repertorio 3249 del 18/02/2021 - **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).

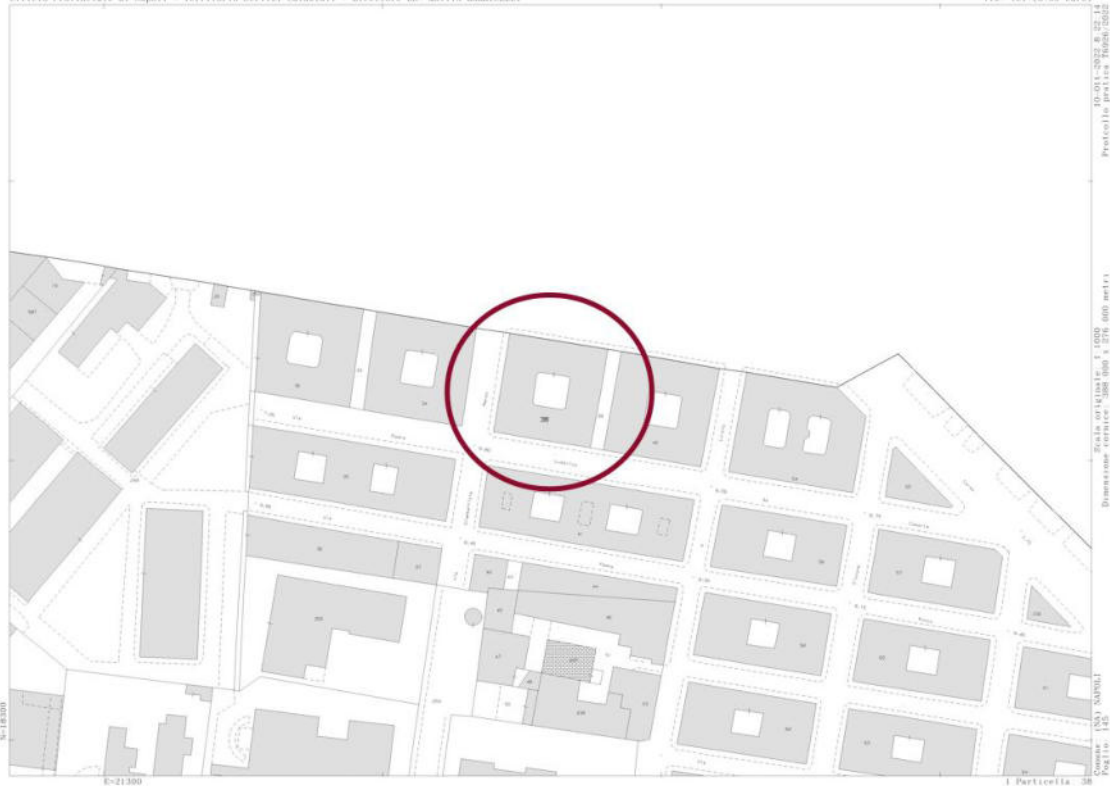
CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA - Per quanto rilevabile telematicamente, il creditore procedente ha già depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di morte, dal quale si evince che in data [REDACTED] decedeva in Napoli il sig. [REDACTED], coniuge della debitrice esecutata. Pertanto alla data di acquisto dell'immobile (06/03/2002) la sig.ra [REDACTED] era **vedova**.

Il sottoscritto inoltre ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica della debitrice esecutata da cui si evince che la sig.ra [REDACTED] risiede in Napoli alla Via [REDACTED] ovvero [REDACTED] fin dalla sua nascita, [REDACTED] (cfr. l'Allegato 4).

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

Con atto notificato il 18/02/2021 la [REDACTED] [REDACTED] pignorava alla sig.ra [REDACTED], la **piena proprietà** dell'appartamento sito in Napoli alla Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, isolato n° 358, ubicato ai piani quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione MER, foglio 8, particella 46, sub 242, Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03.

L'Esperto riporta alla pagina seguente 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'odierna esecutata in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore, ossia dell'atto di compravendite per notar Giuseppe [REDACTED] del 06/03/2002 rep. 7803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28/03/2002 ai nn. 9102/6834 (già in atti), in virtù del quale la società [REDACTED] tra le altre vendite, alienava alla sig.ra [REDACTED] la consistenza immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da un appartamento sviluppatosi su due livelli frazionato in due distinte abitazioni senza alcun titolo autorizzativo. A parere del sottoscritto, al fine di rendere più appetibile il bene e di facilitarne la vendita, non è conveniente ricavare dall'immobile originario quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita sarà quindi opportuno formare **un lotto unico** costituito da: **piena proprietà** dell'appartamento sito in Napoli alla Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, ubicato ai piani quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, attualmente frazionato in due unità, la prima composta da un monolocale con bagno e balconcino, la seconda sviluppatasi su due livelli, costituita da soggiorno, cucina, bagno e due balconcini al quarto piano e da tre stanze da letto, disimpegno, bagno e terrazzino al livello superiore raggiungibile a mezzo di scala interna. Una stanza da letto, il bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore fanno parte di altra unità immobiliare (sub. 236) e risultano annesse all'appartamento pignorato senza alcun titolo autorizzativo e, soprattutto, senza alcun atto di vendita e/o trasferimento. I balconcini ed il terrazzino sono stati ricavati in assenza di procedure legittimanti. L'immobile pignorato è riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione MER, foglio 8, particella 46, sub 242, Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03.

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

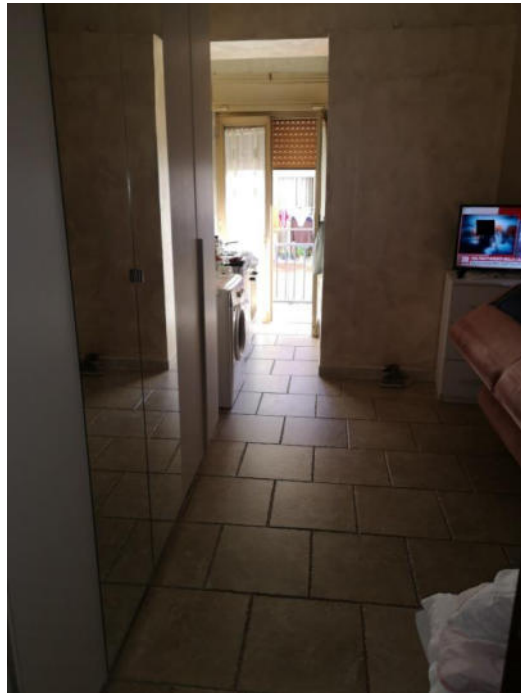
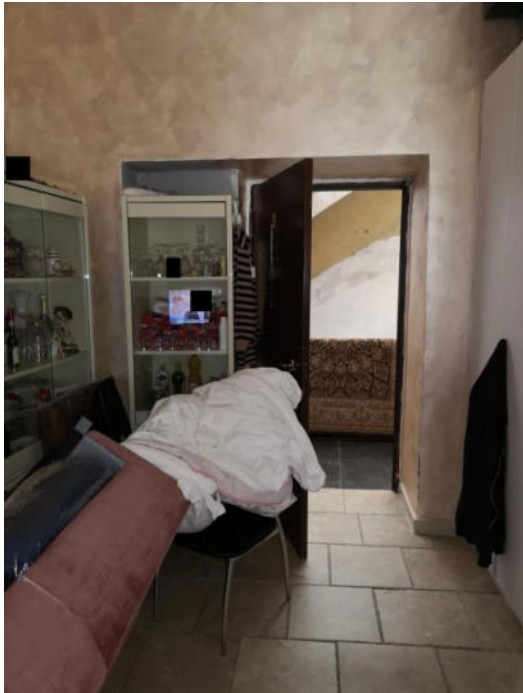
DESCRIZIONE – Come già rappresentato in precedenza, il bene pignorato è ubicato in Napoli nel quartiere Mercato e fa parte della più ampia consistenza del fabbricato condominiale di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, posto nei pressi di Corso Arnaldo Lucci ed a poche centinaia di metri dalla centralissima Piazza Garibaldi. Il fabbricato, di vecchia realizzazione, ha struttura portante in muratura e solai piani ed è costituito da sei piani fuori terra compreso il piano terra (cfr. foto che segue).



L'immobile pignorato è posto ai piani quarto e quinto della scala A, è distinto con i numeri interni 5 e 6, ed è attualmente frazionato in due distinte unità. La prima unità, avente accesso dalla penultima porta ubicata sul ballatoio del quarto piano ed occupata dalla debitrice esecutata, è costituita da un monolocale con bagno e balconcino aggettante su intercapedine. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura, i rivestimenti del bagno sono in marmo, l'unico infisso esterno è in alluminio anodizzato e



vetro. Il monolocale, privo di impianto di riscaldamento, versa in discrete condizioni di conservazione (cfr. foto poste di seguito nonché l'Allegato 5 - Fotografie).





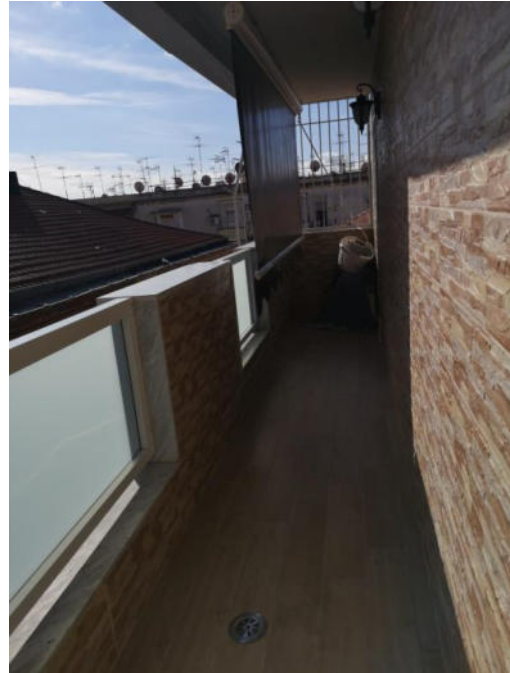
La seconda unità, avente accesso dall'ultima porta ubicata sul ballatoio del quarto piano ed occupata "sine titulo" dal figlio della debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare, si sviluppa su due livelli. Al quarto piano, ossia al piano dell'ingresso, sono siti soggiorno, cucina, bagno e due balconcini. A mezzo di una scala interna in ferro si perviene al livello superiore ove sono posti tre stanze da letto, disimpegno, bagno e terrazzino. Una stanza da letto, il bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore fanno parte di altra unità immobiliare (sub. 236) e risultano annessi all'appartamento pignorato senza alcun titolo autorizzativo e, soprattutto, senza alcun atto di vendita e/o trasferimento. I pavimenti di tutti gli ambienti interni sono in marmo, i pavimenti dei balconcini e del terrazzino sono in gres, i rivestimenti della cucina sono in gres ceramico, i rivestimenti dei bagni sono sia in marmo sia in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera, i serramenti interni sono in legno smaltato. L'unità, priva di impianto di riscaldamento, è dotata di condizionatori d'aria e versa in buone condizioni di conservazione (cfr. foto che seguono nonché l'Allegato 5).



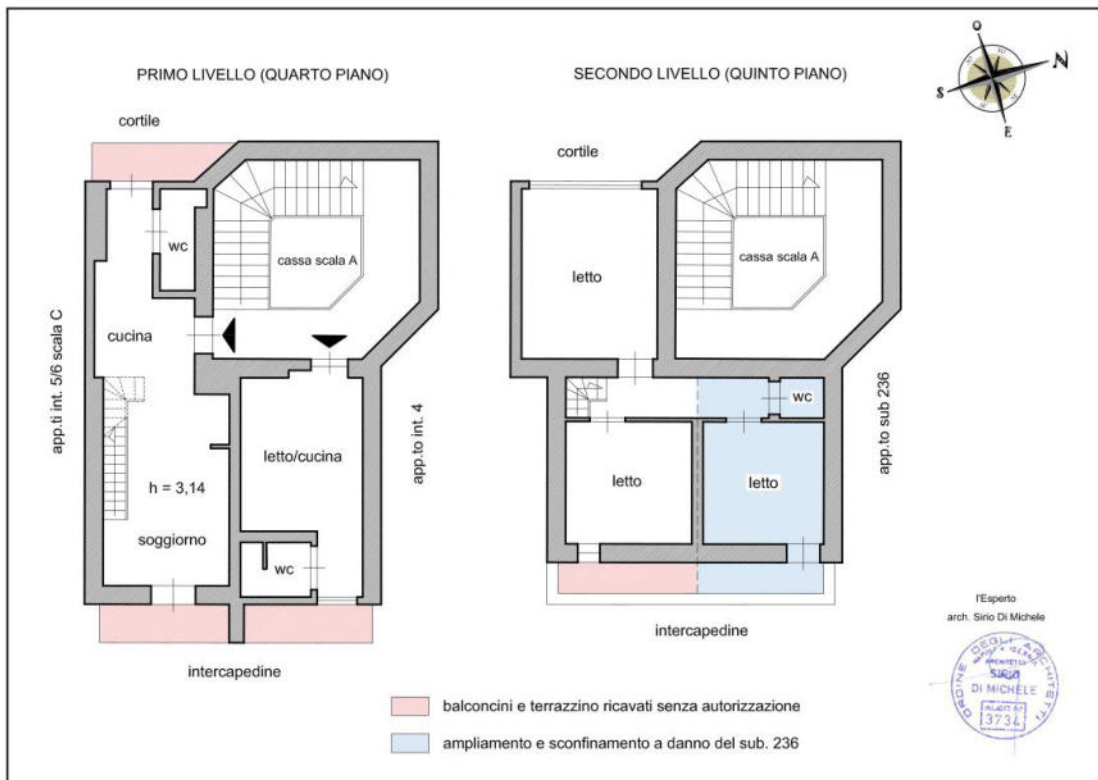








Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza dell'immobile pignorato, il sottoscritto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 6 (Planimetrie di rilievo).





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, sia del primo livello sia del secondo livello (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). Naturalmente l'Esperto ha tenuto conto solo delle superfici legittime, quindi non ha considerato la superficie dei balconcini e del terrazzino, ricavati senza autorizzazione, e soprattutto non ha considerato le superfici dell'appartamento adiacente (sub. 236) annesse senza alcuna autorizzazione e senza alcun atto di vendita e/o trasferimento (ultima stanza da letto, bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore). Sulla scorta di tali considerazioni, il sottoscritto riferisce che la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata, data dalla somma delle superfici del primo livello (mq. 67,40) e del secondo livello (mq. 40,60), è la seguente: mq. (108,00x1,00) = **mq. 108,00**.

La superficie netta calpestabile all'attualità, invece, considerando anche le superfici dei vani annessi abusivamente nonché le superfici dei balconcini e del terrazzino ricavati senza titolo autorizzativo, è di mq. 112,22 (dei quali mq. 16,64 di balconi e terrazzo).

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 MER, foglio 8, particella 46, sub 242, Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03, in ditta [REDACTED]

RISPONDEZZA CATASTALE - Rispetto alla planimetria catastale, redatta in data 08/02/2002 dal geom. [REDACTED] il sottoscritto ha riscontrato diverse difformità. In particolare ha riscontrato la presenza di balconcini e terrazzino nonché lo sconfinamento a danno dell'adiacente sub. 236 (ultima stanza da letto, bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore). 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 creazione di balconcini e terrazzino, costituendo un ampliamento, richiederebbero l'aggiornamento del catasto ma, come si dirà di seguito, essi non sono suscettibili di sanatoria e quindi, essendo necessario il ripristino dello stato dei luoghi, non occorre aggiornare la planimetria. Anche per l'ampliamento eseguito al livello superiore, ovvero per l'acquisizione di parte del subalterno 236, non occorre aggiornare la planimetria catastale in quanto trattasi di sconfinamento abusivo non supportato da alcun atto di compravendita e/o di trasferimento.

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.**

L'Esperto ritiene utile effettuare una cronistoria di tutti i passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio, evidenziando che l'atto di acquisto da parte della debitrice eseguita è già in atti.

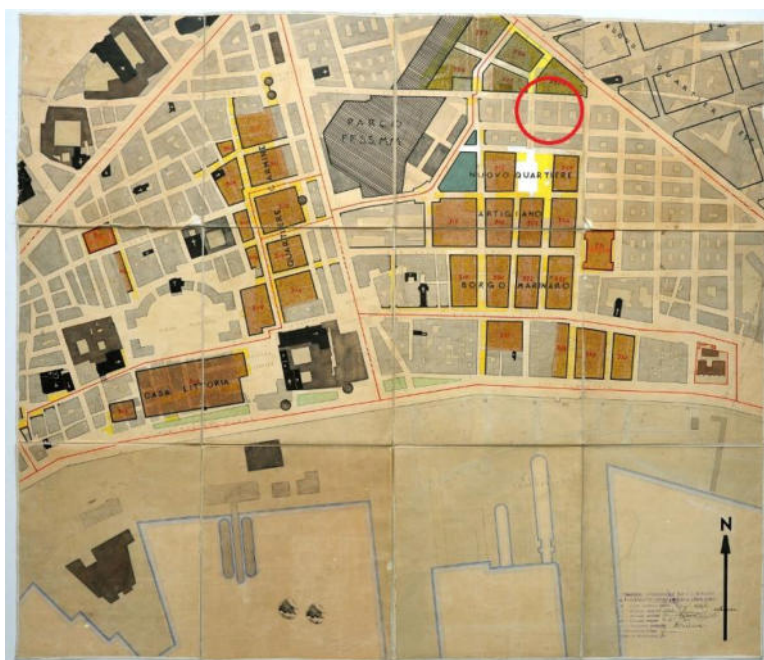
Con l'atto di compravendita per notar Giuseppe [REDACTED] del 06/03/2002 rep. 7803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 la società [REDACTED] vendeva alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento suppenato ubicato al piano quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, composto di vani catastali 4,5 e della superficie catastale di mq. 89, confinante con appartamenti interno 5 e interno 6 della scala C, con cassa scale A, con cortile condominiale, con appartamento interno 4 e con intercapedine, riportato in catasto alla sezione MER, foglio 8, particella 46, subalterno 242, ovvero la consistenza immobiliare pignorata. Nel corpo del rogito si precisava che il subalterno 242 era scaturito dalla fusione di parte del subalterno 122 con il subalterno 241 (giusta denuncia di frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Napoli l'08/02/2002 n° 4391 prot. 89238 e in atti catastali dall'08/02/2002), a sua volta derivante dalla fusione dei subalterni 240 e 38 (giusta denuncia di fusione presentata all'U.T.E. di Napoli il 23/01/2002 n° 2986 prot. 49257 e in atti catastali dal 23/01/2002), e che a sua volta il subalterno 240 derivava dal subalterno 37 (giusta denuncia di variazione Y/303/86 presentata all'U.T.E. di Napoli ed in atti catastali dal 10/12/1999).

La consistenza immobiliare alienata con l'atto precedentemente menzionato era pervenuta alla società venditrice in virtù di verbale assembleare della società [REDACTED] ricevuto dal notar Vincenzo [REDACTED] data 28/10/1991 rep. 214850, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26/11/1991 ai nn. 26786/18294, a mezzo del quale la suddetta società modificava la denominazione in [REDACTED] acquisendo il ramo aziendale rappresentato dall'esercizio imprenditoriale di attività nel

settore dell'edilizia economica-popolare da parte del socio

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 dell'antico fabbricato di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40. Ivi non è stato rinvenuto alcunché, anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio Comunale. 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 fabbricato di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, il sottoscritto ha esaminato presso gli Archivi Comunali la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939. L'esperto ha esaminato in particolare la tavola 13 (Mercato) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939 (cfr. la tavola riportata di seguito).





Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza del fabbricato di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40. È bene ricordare che i rilievi topografici furono affidati con ordinanza del 24/03/1934, quindi da ciò si deduce che **il fabbricato** in oggetto è stato realizzato prima dell'approvazione del Regolamento Edilizio e che esso **è legittimo dal punto di vista urbanistico.**

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 e Tav. 7 Centro Storico), il sottoscritto ha accertato che l'immobile in oggetto si trova nella **Zona A (insediamenti di interesse storico - unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte)**. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle Norme di Attuazione all'art. 86.

Le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ammessi in tutto il centro storico), anche, previo conseguimento di procedura legittimante, a: restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti; consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di murature portanti, solai e volte; eliminazione delle superfetazioni; inserimento o adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e realizzazione di opere di sicurezza.



PRESENZA DI ABUSI - Come già riferito in precedenza, sia al primo livello (quarto piano) sia al secondo livello (quinto piano) sono stati ricavati balconcini e terrazzino, in difformità alla disposizione planimetrica originaria. Non sono state rinvenute procedure legittimanti in tal senso e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli ha attestato che non esistono pratiche di sanatoria (cfr. l'Allegato 7 – Certificazione dell'Ufficio Condono).

Come noto un abuso può essere sanato o **in via ordinaria**, a mezzo di accertamento di conformità ex art. 13 della legge 47/85, oggi sostituito dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, o **in via straordinaria** ex artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito con mod. in L. 24 novembre 2003, n° 326.

Per quanto concerne la sanatoria edilizia straordinaria, ovvero quella che consente di rientrare nelle previsioni di cui al capo IV della legge 47/85, occorre effettuare un doppio controllo relativo a: (1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito; (2) data dell'abuso. La datazione degli abusi non è nota. Quanto all'insorgenza delle ragioni del credito, occorre far riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante. Il titolo per cui si procede è il contratto di finanziamento "prestitempo" erogato in data 29/12/2010, ossia in data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (legge 326 del 24/11/2003). Da tale controllo incrociato discende che per l'aggiudicatario **non è possibile riaprire i termini per il condono c.d. straordinario**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Per quanto concerne, invece, la sanatoria edilizia ordinaria, è bene sottolineare che essa può essere conseguita a seguito del c.d. "accertamento di conformità". L'art. 13 della legge 47/85 così recita: "*... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al*



momento della presentazione della domanda ...". Tale articolo è stato sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che così recita: "... *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ...*". Essendo gli interventi eseguiti in contrasto con la disciplina edilizia vigente all'attualità ne discende che l'aggiudicatario **non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Sebbene in tutto il fabbricato esistano numerosi altri balconi, si rende necessario, dal punto di vista formale, prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

COSTI PER IL RIPRISTINO - L'Esperto ha provveduto quindi a computare i costi necessari per la chiusura del vano di passaggio esistente tra l'immobile pignorato e l'adiacente sub. 236 nonché per la eliminazione dei balconcini. I costi sono i seguenti: 1) Montaggio di ponteggio: mt. $(4,00+8,00) \times 14,00 =$ mq. 168,00 x €/mq. 25,00 = € 4.200,00; 2) Demolizione di soletta: 3 x (mt. $3,50 \times 1,00$) = mq. 10,50 x €/mq. 30,00 = € 315,00; 3) Ripristino muratura divisoria con sub. 236: mt. $(1,10 \times 2,60) =$ mq. 2,86 x €/mc. 100,00 = € 286,00; 4) Ripristino parapetti: 4 x $(1,10 \times 1,00) =$ mq. 4,40 x €/mc. 100,00 = € 440,00; 5) Movimentazione materiali: mt. $(10,50 \times 0,20) =$ mc. 2,10 x €/mc. 25,00 = € 52,50; 6) Tiro in alto e calo in basso: mc. 2,10 x €/mc. 105,00 = € 63,00; 7) Trasporto a discarica autorizzata: mc. 2,10 x €/mc. 60,00 = € 126,00; 8) Oneri di discarica: a corpo € 400,00; 9) Sostituzione invetriate/balcone con invetriate/finestra: 4 x €/cad. 400,00 = € 1.600,00; 10) Finiture per ripristino stato dei luoghi: a corpo € 1.000,00; Totale € 8.482,50.

Ai costi operativi (circa € 8.500,00) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero per la chiusura del vano di passaggio esistente tra l'immobile pignorato e l'adiacente sub. 236 nonché per la rimozione dei balconcini, è pari quindi a circa **€ 10.000,00**.



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

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, in una delle unità ricavate dall'immobile pignorato veniva rinvenuta la debitrice esecutata. Nell'altra unità veniva rinvenuto il sig. [REDACTED], figlio della debitrice esecutata, il quale dichiarava di occupare "sine titolo" l'immobile unitamente alla compagna ed a quattro figli minori. Alla luce di ciò emerge che **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

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.

In ordine al sequestro rilevabile dall'ispezione ipotecaria lo scrivente fa presente quanto segue. In data 05/07/2016 veniva trascritto ai nn. 18069/13747 il sequestro preventivo da parte del Nucleo PT della Guardia di Finanza di Napoli in favore dell'Erario dello Stato, fino alla concorrenza dell'importo di € 98.639,00 (cfr. l'Allegato 2 - Ispezione ipotecaria aggiornata e sviluppo note). Con annotazione del 15/05/2017 nn. 12919/1343 veniva disposto il **dissequestro per intervenuta prescrizione del reato** (cfr. nuovamente l'Allegato 2 - Ispezione ipotecaria aggiornata e sviluppo note).

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 25/03/2021; sono state notate difformità urbanistico-edilizie e, quindi, vi sono



costi per la regolarizzazione; non necessita l'aggiornamento della planimetria catastale; vi è un posizione debitoria nei confronti del condominio.

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 rende noto di aver preso contatti con l'amministratore pro tempore del Condominio di Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, [REDACTED] il quale, oltre a trasmettere le tabelle millesimali (da cui si evince che l'immobile pignorato ha millesimi pari a 11,20) ed il regolamento di condominio, ha fornito la posizione debitoria della debitrice esecutata, che, alla data del 20/01/2023, risulta essere pari a **€ 1.260,40** (cfr. l'Allegato 8 - Documentazione condominiale). L'amministratore pro tempore non ha fornito alcuna indicazione su eventuali spese straordinarie già deliberate.

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 **legittime** (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) ossia **mq. 108,00**.

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 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** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.600,00** (arrotondamento di €/mq. 1.609,33), pari alla media tra €/mq. 1.600,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.200,00 ed il valore massimo di €/mq. 1.800,00), €/mq. 1.200,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 2.028,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.526,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.530,00) 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 alla pagina seguente il valore di mercato dell'immobile:



RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	108,08
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.600,00
C - Prezzo base (AxB)	€	172.800,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-15%)		0,85
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-10% per ripristini)		0,90
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto/buono)		1,00
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratti locazione)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (-2% per posizione debitoria)		0,98
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)		€ 129.548,16
VALORE DELL'IMMOBILE		€ 130.000,00

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 morte, dal quale si evince che in data [REDACTED] decedeva in [REDACTED] il sig. [REDACTED], coniuge della debitrice eseguita. Pertanto alla data di acquisto dell'immobile (06/03/2002) la sig.ra [REDACTED] era **vedova**.



Il sottoscritto inoltre ha acquisito presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli il certificato di residenza storica della debitrice eseguita da cui si evince che la sig.ra [REDACTED] risiede in Napoli alla Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, ovvero presso l'immobile pignorato, fin dalla sua nascita, [REDACTED] (cfr. nuovamente l'Allegato 4 – Certificato di residenza storica).

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, ubicato ai piani quarto e quinto della scala A, distinto con i numeri interni 5 e 6, attualmente frazionato in due unità, la prima composta da un monolocale con bagno e balconcino, la seconda sviluppantesi su due livelli, costituita da soggiorno, cucina, bagno e due balconcini al quarto piano e da tre stanze da letto, disimpegno, bagno e terrazzino al livello superiore raggiungibile a mezzo di scala interna. Una stanza da letto, il bagno, parte del disimpegno e parte del terrazzino del livello superiore fanno parte di altra unità immobiliare (sub. 236) e risultano annesse all'appartamento pignorato senza alcun titolo autorizzativo e, soprattutto, senza alcun atto di vendita e/o trasferimento. I balconcini ed il terrazzino sono stati ricavati in assenza di procedure legittimanti. L'immobile pignorato è riportato nel catasto fabbricati di Napoli alla sezione MER, foglio 8, particella 46, sub 242, Via Padre Ludovico da Casoria n° 40, piano 4-5, interno 6, scala A, zona censuaria 13, categ. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 89 mq., rendita € 244,03. Confina nel suo insieme con cassa scale A, cortile, intercapedine, appartamento sub. 236 della scala A, appartamenti interni 5/6 della scala C. Pervenuto alla debitrice eseguita a mezzo di atto per notar Giuseppe Cioffi del 06/03/2002 rep. 7803 trascritto in data 28/03/2002 ai nn. 9102/6834. **Valore dell'immobile € 130.000,00** (centotrentamila/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 05/09/2022 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, 01/02/2023

In fede

L'Esperto stimatore

Arch. Sirio Di Michele

