

Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA: n° R.G.E. 372/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Valerio Colandrea

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORI ESECUTATI:



CREDITORI INTERVENUTI: –

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, tipologia, confini, dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	10
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	14
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica corrispondenza con atto pignoramento e titolo a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag.	27
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	29
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	33
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	39
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	40
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	43
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	43
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	43
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	44
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	51
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	51
3.0 Scheda sintetico-descrittive del lotto di vendita	pag.	52
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	54

Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 20 febbraio 2024

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n° 372/2023 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva
3. Testamento citato come titolo di provenienza ultraventennale dalla Certificazione Notarile
4. Più remoto atto costituente titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* ritrovato dall'esperto e non menzionato nella Certificazione Notarile
5. Atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*
6. Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*
7. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3
8. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3
9. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visura censuaria storica, estratto di mappa e sovrapposizione fabbricato su mappa)
10. Rilievi fotografici
11. Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portici
12. Certificato di residenza e stato di famiglia del *debitore esecutato*
13. Risultato delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato
14. Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio
15. Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania
16. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
17. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Colandrea, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in [REDACTED] ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Autorità Giudiziaria Civile con il n. [REDACTED], del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

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

Il cespite pignorato è stato visionato in data 20 febbraio 2024.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Dott. Andrea Stoppelli (all'uopo delegato dalla dott.ssa Erika Capobianco quale *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e del sig. [REDACTED] (*debitore esecutato*) ritualmente identificato in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pignorato;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione del cespite staggito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 17 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti più significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

≈≈≈

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Portici; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.



2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

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

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 372/2023, promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]) è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 12153 del 3 luglio 2023:

Piena proprietà in capo a [REDACTED] di unità immobiliare sita in Portici (NA) alla Via Diaz n° 108, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3, categoria A/2.

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

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze della suddetta consistenza immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 3 agosto 2023 ai nn. 40904/31869.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione.

I dati riportati nella nota di trascrizione (estremi catastali salienti; natura immobile; quota sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

≈≈≈

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

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione Notarile a firma del Dott. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena, datata 5 settembre 2023, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

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

Il titolo di provenienza ultraventennale menzionato nella Certificazione è un testamento e, precisamente il testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Eugenio Schifini di Torre del Greco in data 5 marzo 1950, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 6/9/1951 ai nn. 20450/14651.

Autore del testamento era [redacted] (fu [redacted]), deceduto [redacted] [redacted], che dispose le proprie ultime volontà con uno scritto del [redacted] lasciando a tale [redacted] un <quartino e metà terrazza, a sinistra salendo al Corso A. Diaz 39 al 1° piano> (testuale).

In altra parte della scheda testamentaria è precisato che <rimangono di proprietà comune il viale e la platea di accesso alla villa>.

Nell'intero testamento non è precisato il luogo (Portici), ma la cosa si arguisce dalle altre indagini svolte dall'esperto di cui si dirà a breve.

L'immobile visionato in fase di sopralluogo si trova effettivamente al 1° piano a sinistra salendo la scala di un edificio tipo villino impiantato in uno spiazzo dislocato in posizione arretrata rispetto alla strada tuttora denominata Via Armando Diaz e raggiungibile tramite un vialetto dedicato.

La numerazione civica è variata: il civico attuale è 108 e non 39 (invero tuttora riportato nella visura censuaria).

Sul cancello fronte strada si legge la targa "Villa Formicola".

In allegato 3 alla presente relazione è riportato il titolo ultraventennale citato dal Notaio Relatore, appositamente acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli.

L'esperto ha ritenuto opportuno estendere le ricerche a ritroso al fine di ritrovare il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos*, appurando quanto segue.

Con atto per Notaio Michele Cozzolino del Comune di Resina, rep n° 3917, del 25 settembre 1930, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 01/10/1930 ai nn. 23180/14379 il <[redacted]> ha acquistato una <zona di terreno a forma trapezoidale sita in Portici con accesso dalla via Riccia Bellavista ...omissis... dell'estensione di metri quadrati millecentodieci, attintata in rosso nel tipo geometrico alligato con la lettera A> ad altro atto del medesimo Notaio del 19 aprile 1925, avente accesso tramite un viale facente capo alla strada <indicato nel suddetto tipo geometrico con le lettere A B C D> anch'esso ricompreso nella vendita, riportata in catasto come particella 751 del foglio 3.

Il mentovato atto del 1930 è stato appositamente acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

In calce allo stesso trovasi il richiamato <tipo geometrico>, allegato all'atto del 1925 per medesimo Notaio, pure diligentemente visionato presso il medesimo ufficio.

L'esperto ha acquisito la cosiddetta mappa d'impianto del foglio 3 del Catasto Terreni Portici risalente alla fine dell'800 al fine d'individuare la particella 751, ma invero la stessa non è riportata sulla tavola.

Dal precedente atto del 1925 (a cui era allegato il <tipo geometrico>) avente ad oggetto la vendita della medesima zona di terreno di 1.110 mq, si evince che la stessa faceva parte di un più ampio suolo sito in località Portici detta <cuparella D'anza> e censito al <foglio 3 con il n° 326>.

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato un raffronto delle zone d'interesse del foglio 3 d'impianto e dell'attuale foglio 3 del Catasto Terreni di Portici.

I luoghi sono gli stessi.

La remota <strada comunale Nuova Riccia> è l'attuale Via Armando Diaz.

L'antica <strada comunale Danza> corrisponde all'attuale Via Guglielmo Marconi (nelle immediate vicinanze esisteva una <cuparella Lanza> di ovvia assonanza con quella menzionata nell'atto del 1925).

La remota particella <n° 326> si trovava proprio in questa zona.

All'esito della sovrapposizione cartografica si è appurato che il villino comprendente l'immobile visionato in fase di sopralluogo ricade proprio sulla particella 326 del foglio 3 d'impianto.

L'area di sedime della costruzione è oggi individuata dalla particella 715.



E' possibile che nell'atto del 1930 siano state banalmente scambiate le cifre: anziché scrivere 715 fu scritto 751 per individuare la neo particella di 1.110 mq distaccata dalla più antica e ampia particella 326.

Nonostante le ricerche all'uopo implementate, non si è riusciti a ritrovare il frazionamento d'interesse (invero nient'affatto documentato).

In conclusione, è opinione dell'esperto che il titolo di provenienza ultraventennale a carattere *inter vivos* sia l'atto di compravendita per Notaio Michele Cozzolino del Comune di Resina, rep n° 3917, del 25 settembre 1930, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 01/10/1930 ai nn. 23180/14379.

Il periodo ispezionato dal Notaio Relatore non si estende a ritroso così addietro, ma parte dal mentovato testamento del 1950.

Le successive vicende traslative indicate dal Notaio relatore sono esatte.

Le segnalate criticità relative alla continuità delle trascrizioni consistono nel fatto che per l'immobile pignorato non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di  da parte di  mentre risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli *aventi causa* di quest'ultima.

Gli estremi catastali riportati nella Certificazione Notarile sono esatti.

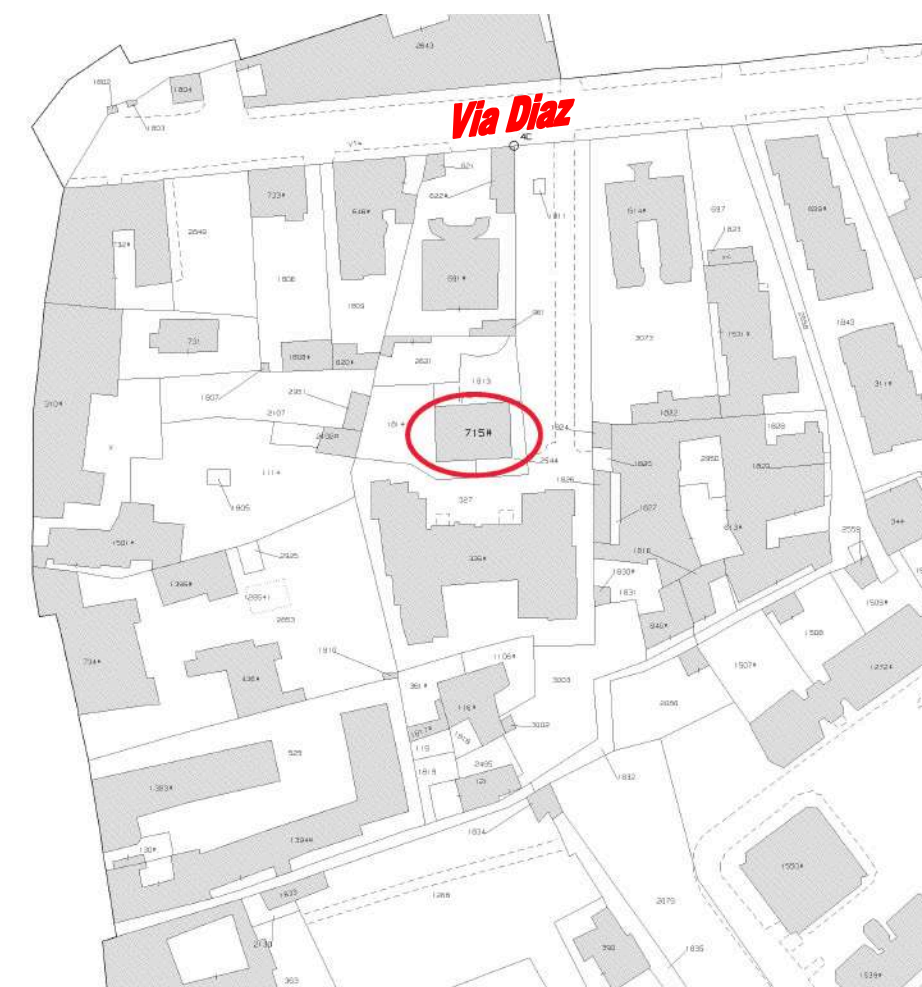
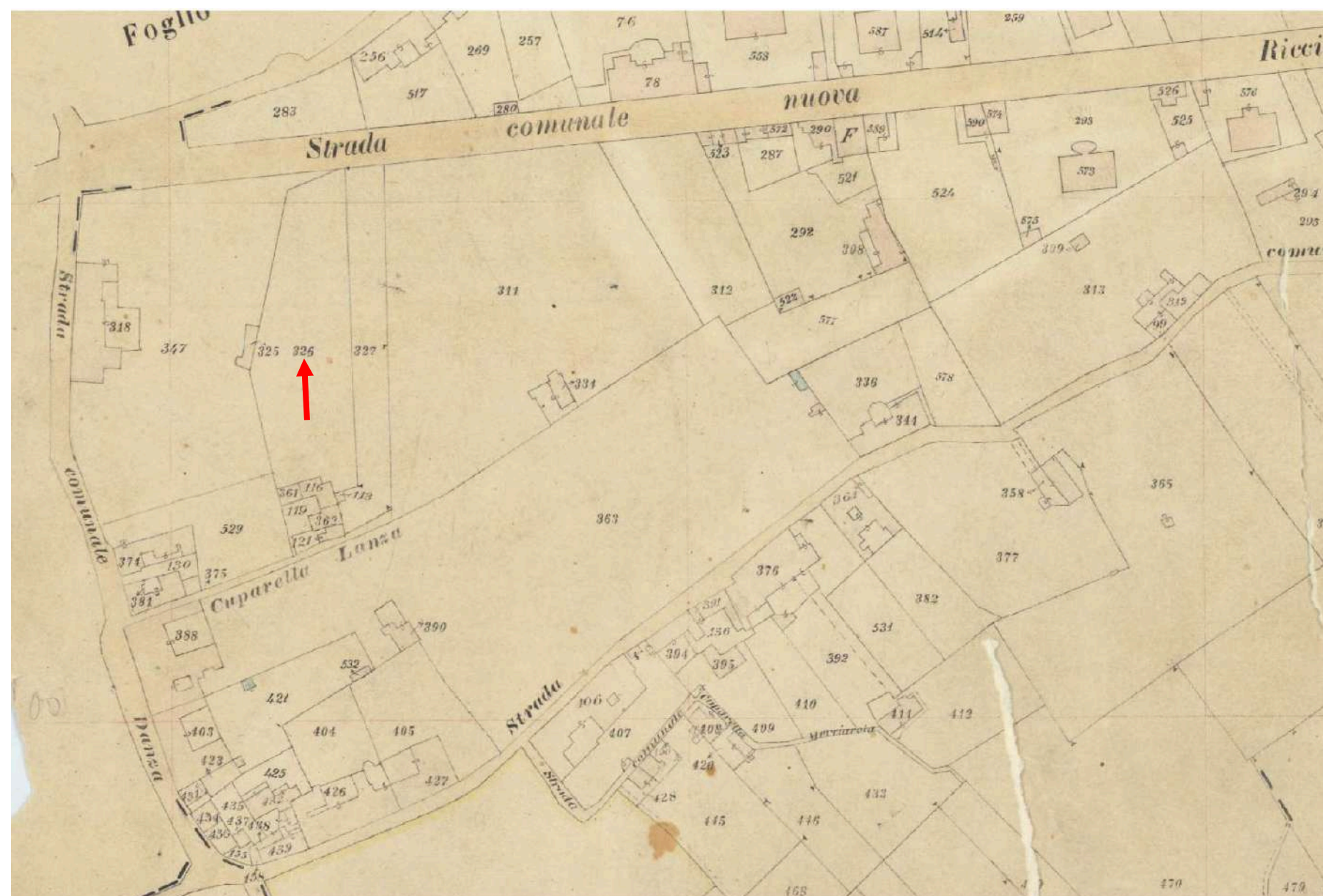


FIGURA 1: Raffronto foglio 3 d'impianto e foglio 3 attuale Catasto Terreni Portici (fuori scala)



Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato comprovante il regime patrimoniale del *debitore* *esecutato* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, il certificato censuario del cespite staggito e la relativa planimetria catastale.

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

≈≈≈

2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, tipo, confini, dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita

I beni pignorati consistono in un'unità immobiliare a uso residenziale (alias un appartamento) facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Portici (prov. NA) alla Via Diaz n° 108, ubicata al 1° piano dello stabile, avente accesso dalla porta a sinistra salendo la scala.

Il fabbricato di appartenenza è una piccola costruzione di tipo indipendente, dislocata in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica e raggiungibile tramite un vialetto comune ad altri insediamenti limitrofi, facente capo ad un'area cortilizia antistante alla palazzina ed apparentemente ad uso esclusivo di quest'ultima.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato [REDACTED].

Alla data del pignoramento (anno 2023, atto o trascrizione è lo stesso) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva a [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, rep. n° 4658, del 19 gennaio 2005, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 1 febbraio 2005 ai nn. 4647/2984.

Il documento è stato reperito presso il Notaio rogante ed è riportato in allegato 5 alla presente relazione.

I luoghi descritti nell'atto corrispondono a quelli visionati (all'epoca il civico di accesso da Via Diaz era distinto dal n° 39).

Gli estremi catastali ivi indicati coincidono con gli odierni identificativi catastali del cespite.

Nell'atto *non* è menzionata la <terrazza> notiziata dal testamento di cui si è detto nel paragrafo che precede (probabile originario lastrico solare poi sopraelevato con altri appartamenti, invero non menzionati dal titolo).

In allegato 5 è riportato l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali intestato al debitore esecutato comprovante che alla data della suddetta compravendita [REDACTED] non era ancora coniugato.

≈≈≈

L'appartamento pignorato confina:

- a nord con cortile antistante al fabbricato;
- a est con cassa-scala, ballatoio di piano e immobile sub 4 dislocato allo stesso piano;
- a sud e a ovest con cortili e giardini di proprietà aliena a piano terra.

≈≈≈



L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3, categoria A/2.

I suddetti estremi catastali corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione del titolo esecutivo), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*.

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo "2.4".

Per il momento basti dire che la documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (qui riportate negli allegati 7 e 8).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 715 del foglio 3 del Catasto dei Terreni del Comune di Portici, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1981.

In allegato 9 alla presente relazione sono riportati la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e il posizionamento della costruzione d'interesse sulla mappa.

Nella figura 2 a pagina seguente è riportato uno stralcio della sovrapposizione cartografica.

Nella sovrapposizione stati evidenziati il viale ad uso comune di altri limitrofi insediamenti, che si diparte dalla strada pubblica e che adduce al fabbricato dislocato in posizione più arretrata, ed il cortile antistante al fabbricato, ricadente su altra particella ed apparentemente ad uso esclusivo dell'edificio d'interesse.

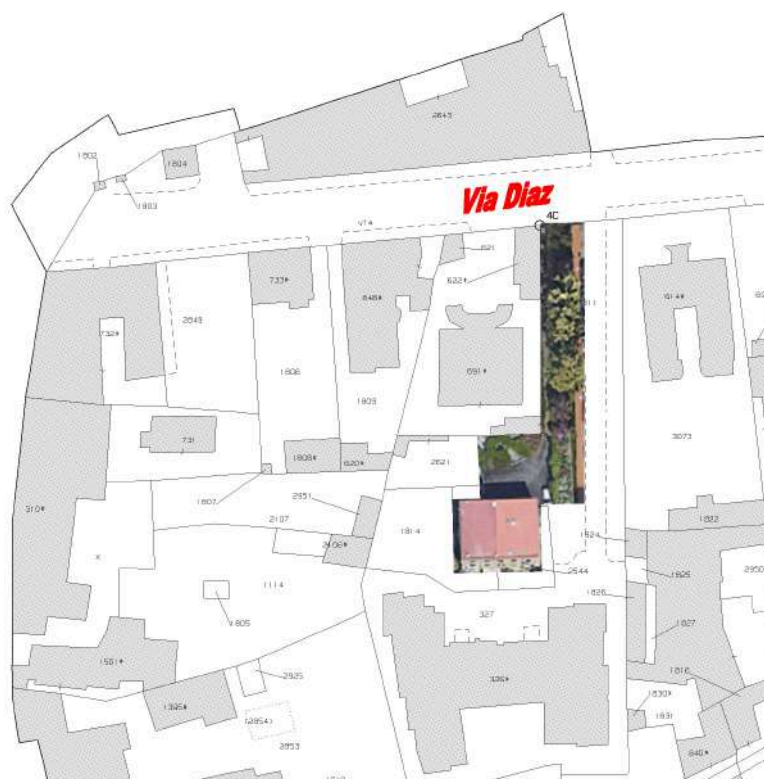


Figura 2: Raffronto mappa catastale - ortofoto

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.



Le caratteristiche plano-architettoniche dell'immobile pignorato non si prestano, ad opinione dell'esperto, ad una vendita frazionata.

Premesso che la piccola quadratura abitabile (scarsi 70 mq) non è di per sé idonea, un'ipotetica suddivisione in due unità indipendenti (non certo di più) comporterebbe inevitabilmente il sacrificio del vano principale d'ingresso non essendo possibile realizzare un altro accesso indipendente dal ballatoio del palazzo.

Di sicuro, andrebbe creato un altro idoneo servizio igienico (essendovene al momento uno solo).

Un'operazione del genere pare assolutamente ingiustificata e invero foriera di un deprezzamento dell'unità immobiliare, che invece nella sua attuale configurazione e per effetto della dislocazione nell'ambito dell'abitato di Portici e del discreto stato di conservazione del tutto gode sicuramente di un certo apprezzamento di mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra, si prevede un unico lotto di vendita così costituito:

➤ **LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di fabbricato urbano sito nel Comune di Portici (prov. NA) alla Via Diaz n° 108, ubicata al 1° piano dello stabile, avente accesso dalla porta a sinistra salendo la scala.

Il fabbricato di appartenenza è una piccola costruzione di tipo indipendente, dislocata in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica e raggiungibile tramite un vialetto comune ad altri insediamenti limitrofi, facente capo ad un'area cortilizia antistante alla palazzina ed apparentemente ad uso esclusivo di quest'ultima, ma di fatto asservita anche ad altri insediamenti.

Il lotto di vendita confina: a nord con cortile antistante al fabbricato; a est con cassa-scala, ballatoio di piano e immobile sub 4 dislocato allo stesso piano del medesimo edificio; a sud e a ovest con cortili e giardini di proprietà aliena a piano terra.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3, categoria A/2.

≈≈≈

2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita

Il lotto è unico ed è costituito da un immobile ad uso residenziale sito in pieno centro di Portici.

La strada denominata Via Armando Diaz è una delle arterie principali dell'abitato comunale, servita dal trasporto pubblico.

I luoghi di specifico interesse si trovano lungo il tratto a senso unico di marcia che di lì a poco sbocca sul Corso Garibaldi che collega Portici al capoluogo e agli altri comuni del circondario.

Il contesto territoriale è pienamente attrezzato dal punto di vista urbanistico e commerciale ed invero è notoriamente uno dei migliori dell'ambito cittadino.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è un'antica costruzione risalente ai primi decenni del secolo scorso (agli atti del Catasto risultano acquisite planimetrie del 1939).

L'edificio consiste in una piccola palazzina indipendente, tipo villino, dalla sagoma perfettamente squadrata, caratterizzata da 3 piani fuori terra e livello seminterrato.

La costruzione è impiantata in posizione arretrata rispetto a Via Diaz, risultando quindi dislocata in posizione favorevole meno soggetta ai rumori del traffico.

La stessa è raggiungibile tramite un vialetto carrabile che si diparte dalla strada pubblica e che è asservito anche ad altri insediamenti limitrofi.

Il varco fronte strada è attualmente distinto dal civico 108 ed è chiuso da un cancello ad apertura motorizzata esistendo un impianto citofonico (a lato dell'inferriata si legge una targa recante la dicitura "Villa Formicola", dal nome del più antico proprietario e costruttore).

Il vialetto, largo all'incirca, 2,70 ml sbocca in un ampio cortile asfaltato antistante la facciata principale della palazzina.

Lo spiazzo, asfaltato ed esteso all'incirca 150 mq, appare ad uso esclusivo della palazzina d'interesse, ma di fatto è asservito anche ad altri insediamenti estranei alla costruzione.

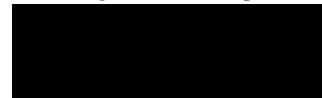
Sul posto sono state rinvenute autovetture a parcheggio.

Il fabbricato, sebbene "antico" e signorile, non evidenzia particolari caratteri distintivi di pregio.

Le strutture portanti del fabbricato verticali sono in muratura portante di tufo; i solai sono in acciaio e laterizi.

Le finiture riflettono l'epoca di costruzione (rampe di scala e ballatoi di piano rifiniti con lastre di pietra naturale; pareti del vano scala e facciate esterne tinteggiate in modo semplice; impianto d'illuminazione delle parti comuni).

Non esiste portiere; non c'è ascensore.



Lo stato di conservazione della palazzina è certamente discreto in rapporto all'età della costruzione.

Non sono stati riscontrati segni apparenti di criticità strutturali.

L'immobile pignorato è ubicato al primo piano e trae accesso dalla porta che si trova sul lato sinistro del piccolo ballatoio di piano.

Sul serramento di caposcala è stata rinvenuta la targa identificativa "interno 4".

L'appartamento si compone di tre vani, cucina e bagno, oltre piccolo ambiente in soppalco e sgabuzzino in sottoscala.

All'ambiente in soppalco si accede dall'ampio vano d'ingresso.

Il vano adiacente al bagno è una piccola stanzetta in cui si trovano gli sportelli di accesso ad altro mezzanino, ma ad uso sbarazzo.

La superficie abitabile è di scarsi 70 mq a cui si aggiungono circa 6 mq dell'ambiente in soppalco (lo sgabuzzino in sottoscala è insignificante).

L'altezza utile è generalmente di circa 4 ml, tranne nel bagno (ove è di 3,15 ml) e nelle zone ribassate dei disimpegni (in particolare quello sottoposto al soppalco).

L'altezza utile sul soppalco è ai limiti della praticabilità (meno di 2 ml).

L'immobile è corredato da due piccoli balconcini, uno avente accesso dalla cucina e l'altro dalla camera da letto in angolo, per una superficie scoperta calpestabile di scarsi 3,5 mq.

Entrambi i poggioli affacciano su aree scoperte sottostanti di proprietà aliena, adibite a giardini o cortili.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in scala in allegato 8 alla presente relazione, e "fuori scala" nella figura 3 a pagina seguente, riproduce quasi perfettamente l'attuale stato dei luoghi (le annotazioni "in rosso" sono state aggiunte dall'esperto).

Una delle finestre del salone è stata murata dell'interno, ma in facciata si riconosce l'originaria apertura chiusa da persiana (tipo "finta" finestra).

La scala che adduce al soppalco è conformata in modo diverso e parte a breve distanza dalla porta di caposcala, sicchè la superficie calpestabile dell'ambiente sopraelevato è un po' più grande.

Nel grafico non sono indicate le altezze interne.

Le imprecisioni e lacune rappresentative sono state evidenziate "in rosso" dall'esperto.

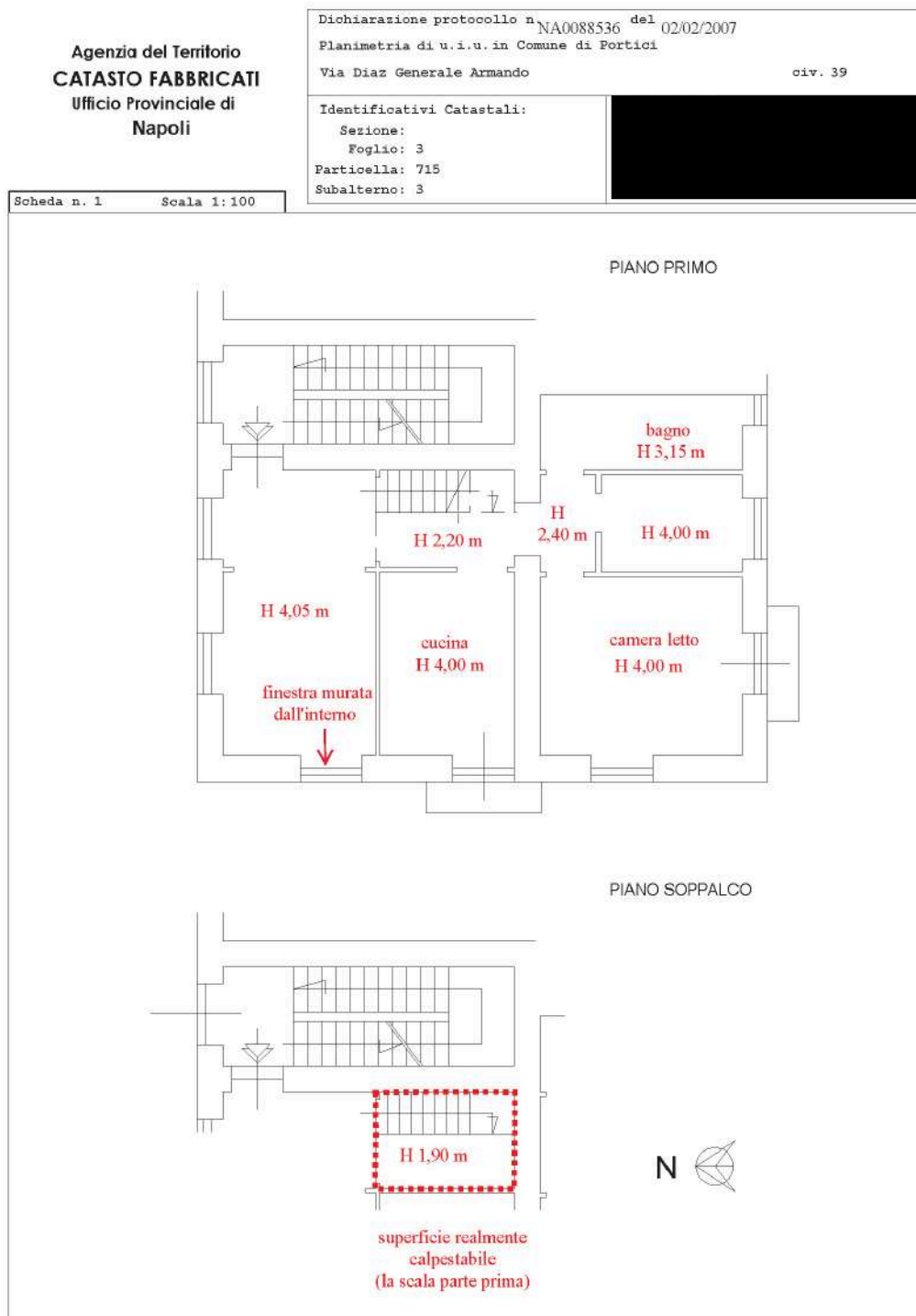


Figura 3: Planimetria catastale attuale dell'appartamento pignorato (fuori scala)

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- Muri e soffitti tinteggiati.
- Pavimentazione in parquet ovunque, tranne nel bagno ed in cucina laddove in grès.
- Pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in grès (a tutt'altezza nel bagno).
- Infissi esterni in alluminio anodizzato (con vetri-camera, ma senza taglio termico).
- Persiane alla "napoletana" in alluminio.
- Porte interne in legno di vecchia fattura generalmente del tipo "a battente" (quella della cucina è "a scrigno" in legno e con specchiatura in vetro).
- Porta di caposcala blindata.
- Bagno completo di tutti i "pezzi", ma attrezzato con piatto-doccia.
- Impianto elettrico e di forza motrice (taluni corpi illuminanti consistono in faretti integrati nella controsoffittatura).
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale a gas (che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria) e radiatori in acciaio (mascherati da griglie architettoniche in legno).
- Impianto idrico-sanitario e del gas.
- Condizionatori autonomi in alcuni vani (cucina, camera da letto e stanzetta).

Lo stato di conservazione è generalmente discreto, rendendosi comunque certamente necessari interventi manutentivi (tutti gli infissi esterni si manovrano con difficoltà; nella camera d letto sono state riscontrate tracce di infiltrazioni provenienti dal piano superiore).

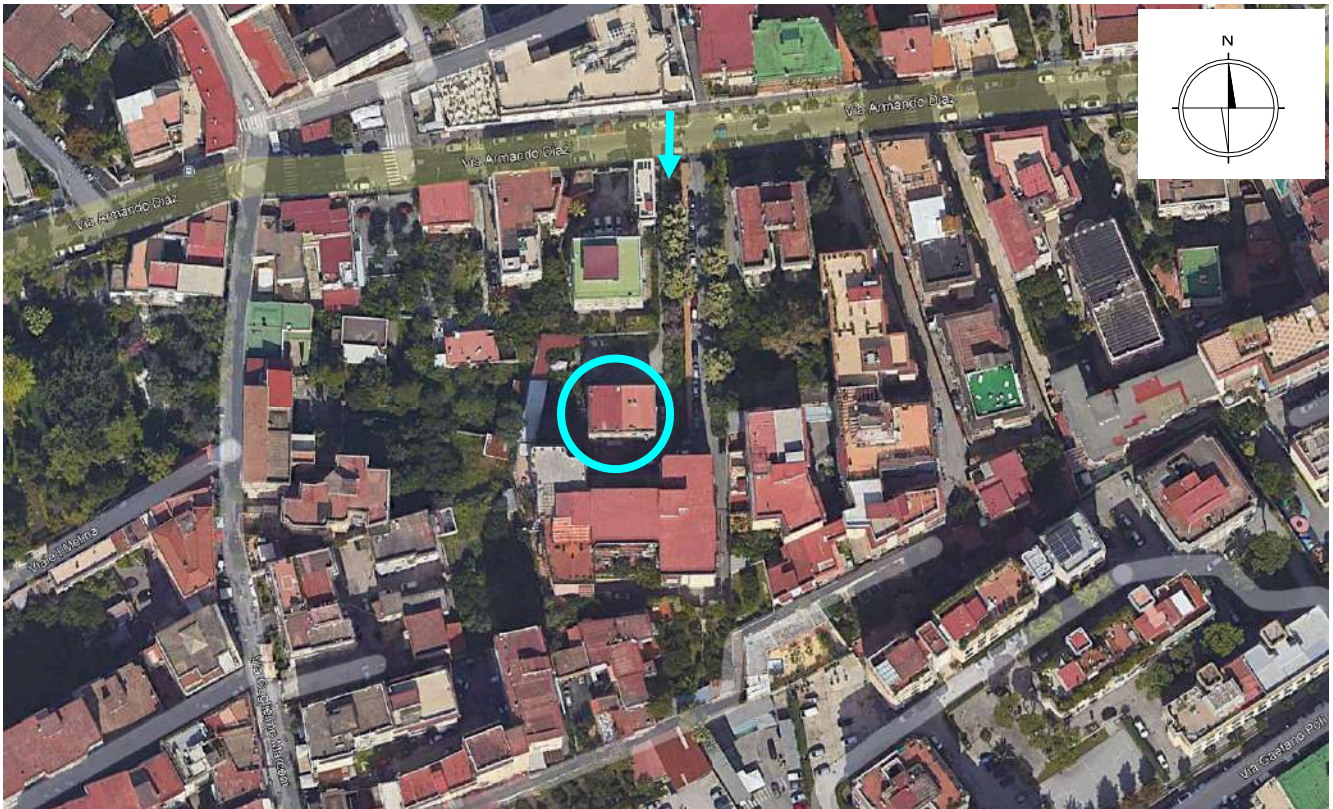
Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione.

Si rende certamente necessario un intervento di revisione generale e sostituzione di alcune apparecchiature (interruttori).

Dell'incidenza di costo di tali interventi si terrà conto in fase estimativa.

Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa del contesto territoriale, del tipo di fabbricato e dell'appartamento (configurazione e stato di conservazione).

Per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell'allegato 10.



- Foto n. 1:**
- Inquadramento territoriale.
 - Sono state evidenziate la posizione del fabbricato d'interesse distinto come civico 108 di Via Diaz nel Comune di Portici ed il varco del vialetto di accesso dalla strada.



Foto n. 2: • Cancellone d'ingresso dalla strada e retrostante vialetto.



- Foto n. 3:**
- Facciata principale della costruzione (prospetto nord) ed antistante cortile.
 - Le finestre evidenziate a primo piano sono quelle del salone dell'appartamento pignorato.
 - Il cortile è sembrato apparentemente usato come parcheggio solo dagli abitanti della palazzina. ma è di fatto asservito anche ad altri insediamenti

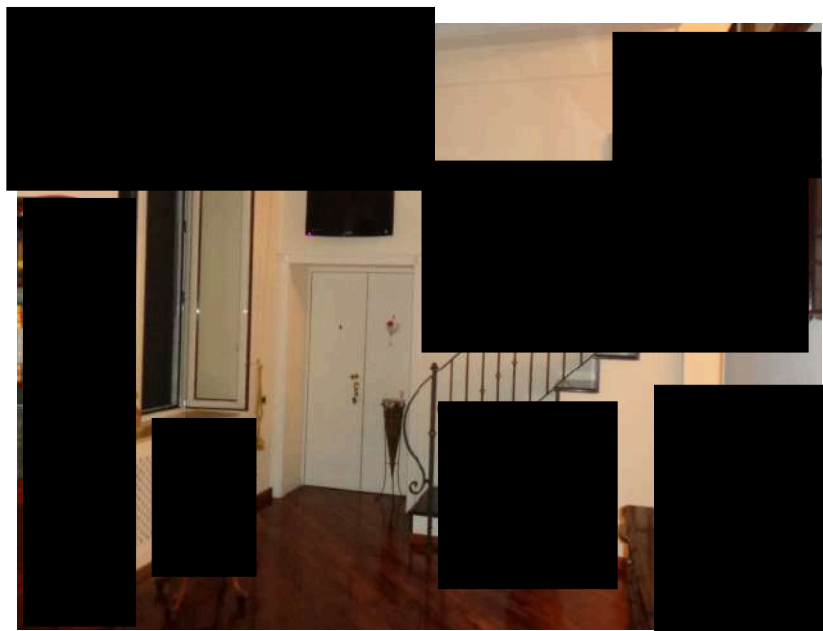
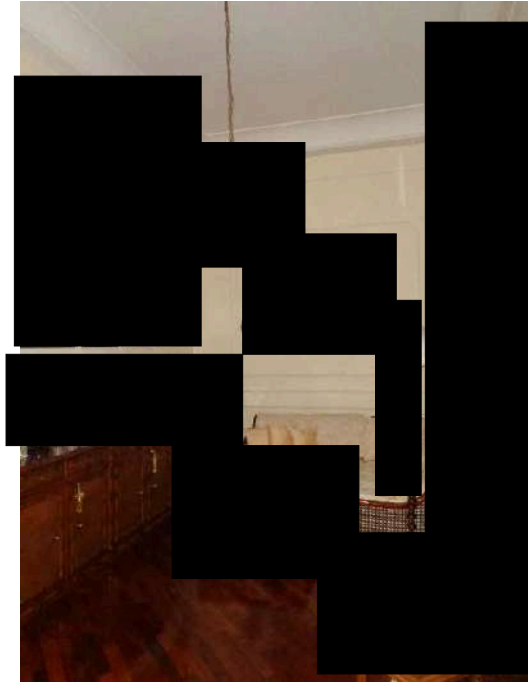


Foto n. 4: • Salone (la scala che adduce al soppalco parte a ridosso della porta di caposcala e non come rappresentato nella planimetria catastale)

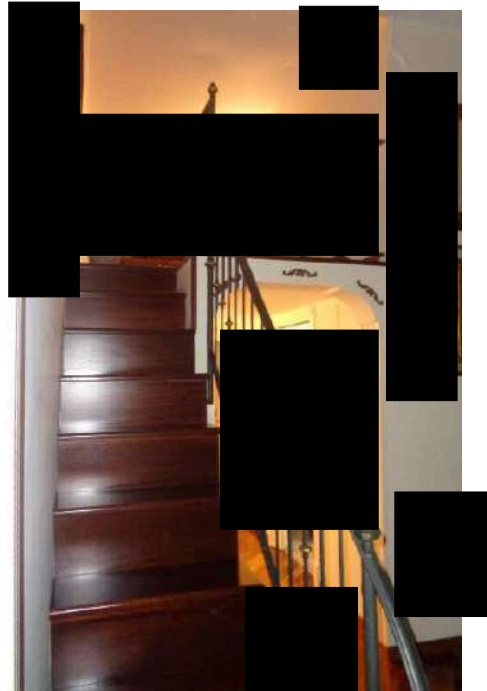


Foto n. 5: • Ambiente in soppalco fortemente ribassato (accesso dal salone).

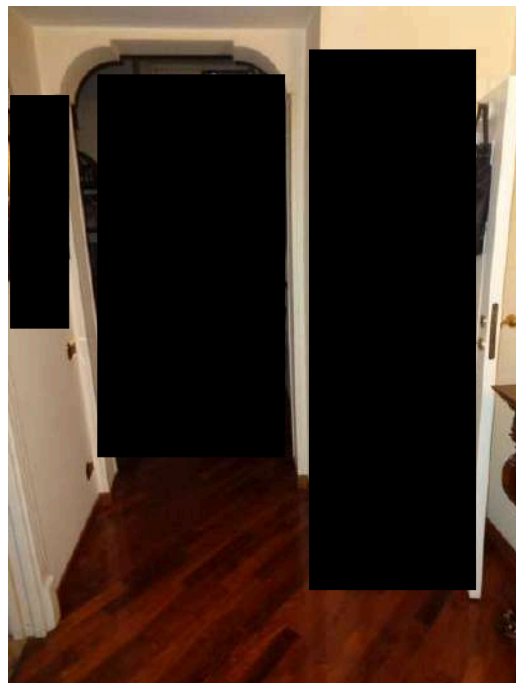


Foto n. 6: • Sgabuzzino ricavato nel sottoscala del soppalco (disimpegno antistante la cucina)..



Foto n. 7: • Cucina.

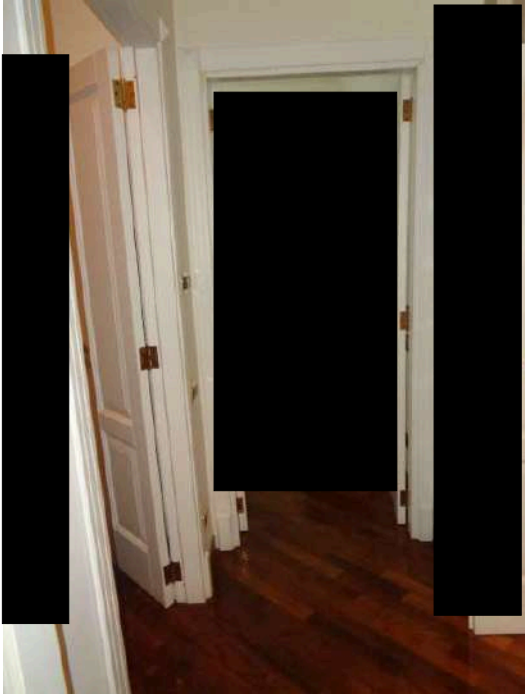


Foto n. 8: • Disimpegno “zona notte”.

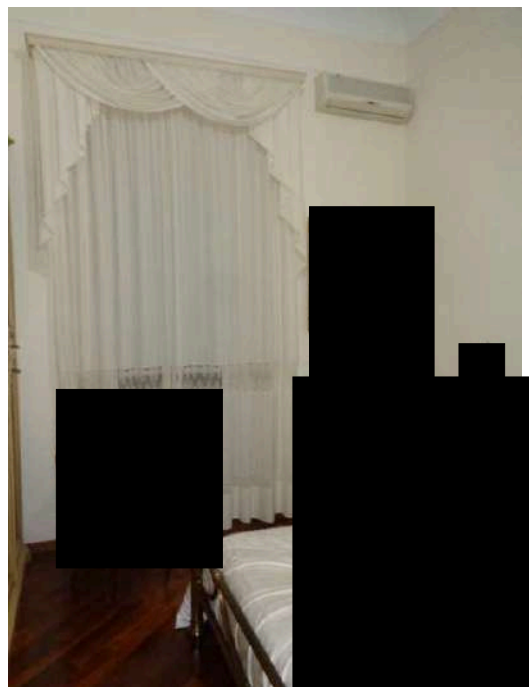
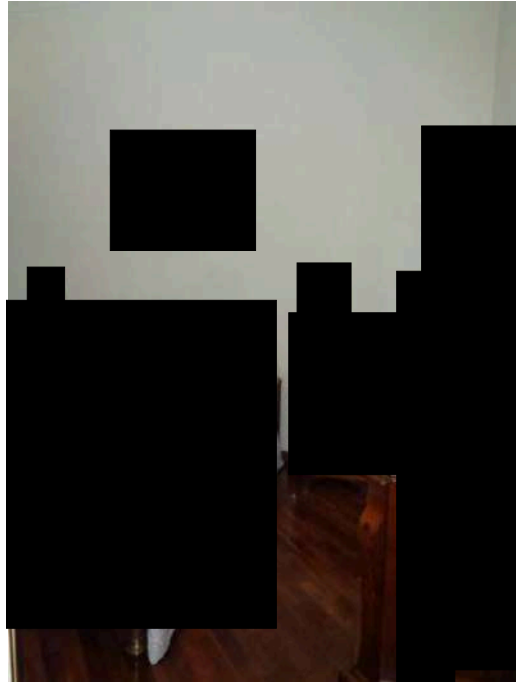


Foto n. 9: • Camera da letto.

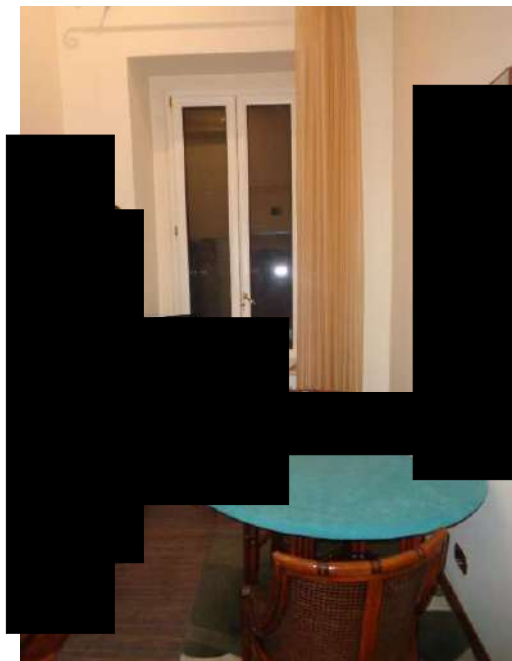
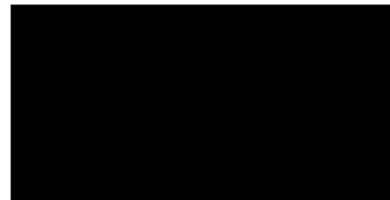


Foto n. 10: • Stanzetta.



Foto n. 11: • Bagno.

≈≈≈

L'immobile pignorato non fa parte di un Condominio.

Il cortile antistante la costruzione ricade nella zona di terreno oggetto del ritrovato titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* (non menzionato dalla Certificazione Notarile), ma non è "aggraffato" al fabbricato, essendo identificato da autonoma e distinta particella (la n° 1813 del foglio 3 del Catasto Terreni), censita come "area" (notazione tipicamente attribuita a cortili ad uso comune).

Agli atti del Catasto Fabbricati il cortile non risulta censito.

Si è già detto che non sono stati ritrovati i più antichi frazionamenti (invero non menzionati da nessuna parte) con cui è stata suddivisa l'originaria zona di terreno (dalla quale sono *icto oculi* scaturiti il cortile in oggetto ed altre aree scoperte attualmente facenti parte di altri insediamenti estranei al fabbricato, a loro volta distinte da altre particelle).

Nel titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato* (i venditori erano eredi in seconda linea dell'originario costruttore) si citano le parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 C.C. <tra le quali rientrano il viale di accesso e l'area antistante il fabbricato>.

Lo spiazzo è usato come parcheggio dagli immobili facenti parte del fabbricato comprendente l'immobile pignorato, e **SEMBRA** ad uso esclusivo, ma in realtà – così come il vialetto che si diparte dalla strada pubblica – è di fatto asservito anche ad altri insediamenti limitrofi, estranei alla palazzina d'interesse.

Non è dato sapere se esista una regolamentazione d'uso.

Sui luoghi non è stato visto altro di significativo.

Il fabbricato annovera un piano seminterrato, ma quest'ultimo risulta accatastato con altro subalterno intestato a terzi estranei.

≈≈≈



2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica corrispondenza con atto di pignoramento e titolo a favore del debitore esecutato)

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi completi:

foglio 3, particella 715, subalterno 3, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), classe 7, consistenza 4.5 vani catastali, superficie catastale totale 96 mq (escluso aree scoperte 95 mq), rendita catastale 476,43 €, indirizzo Via Armando Diaz n. 39, piano 1.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 7 e 8).

Gli estremi salienti (“foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

Non è possibile fare raffronti con il titolo ultraventennale *mortis causa* citato nella Certificazione notarile, poiché nel testamento non furono indicati estremi catastali (ma invero la descrizione corrisponde).

Alla data del ritrovato titolo ultraventennale *inter vivos* (non citato dal notaio Relatore) il fabbricato non esisteva ancora.

La corrispondenza dei luoghi è stata discussa nel precedente paragrafo 2.1, a cui si rimanda per brevità.

All’esito delle indagini svolte si ritiene di poter affermare che gli odierni identificativi catastali sono quelli attribuiti *ab origine* al cespite nel momento in cui lo stesso è stato costituito al Catasto Fabbricati.

Il certificato censuario è correttamente intestato al *debitore esecutato* per la quota di proprietà 1/1 (non è specificato a titolo di bene personale).

Il numero civico riportato nel certificato allude alla precedente numerazione toponomastica (invero citata nell’atto ultraventennale individuato dal Notaio Relatore).

L’imprecisione è correggibile anche *on-line*.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, riproduce quasi perfettamente l'attuale stato dei luoghi.

Una delle finestre del salone è stata murata dell'interno, ma in facciata si riconosce l'originaria apertura chiusa da persiana (tipo "finta" finestra).

La scala che adduce al soppalco è conformata in modo diverso e parte a breve distanza dalla porta di caposcala, sicchè la superficie calpestabile dell'ambiente sopraelevato è un po' più grande.

Nel grafico non sono indicate le altezze interne.

Le imprecisioni e lacune rappresentative sono state evidenziate "in rosso" dall'*esperto*.

Il grafico dovrà essere aggiornato, poiché – ad opinione dell'*esperto* – il soppalco con accesso dal salone costituisce un manufatto abusivo e non sanabile in alcun modo.

L'operazione presuppone una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore ed un costo di circa 550 € (ivi inclusi l'onere per rilievi, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio pari a 50 €).

Alla luce dell'argomento trattato, e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza (dalla visura censuaria storica non risultano frazionamenti.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

Si è già detto che l'area di sedime del fabbricato di appartenenza pignorato ricade sull'attuale particella 715 del foglio 3 del Catasto Terreni di Portici classificata come "ente urbano" perlomeno dai primi anni '80 del secolo scorso.

≈≈≈

2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 3 agosto 2023, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita per Notaio Michele Cozzolino del Comune di Resina, rep n° 3917, del 25 settembre 1930, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 1° ottobre 1930 ai nn. 23180/14379.

A mezzo di tale atto il [REDACTED] nato a [REDACTED], fu [REDACTED]) ha acquistato una <zona di terreno a forma trapezoidale sita in Portici con accesso dalla via Riccia Bellavista ...omissis... dell'estensione di metri quadrati millecentodieci, attintata in rosso nel tipo geometrico alligato con la lettera A> ad altro atto del medesimo Notaio del 19 aprile 1925, avente accesso tramite un viale facente capo alla strada <indicato nel suddetto tipo geometrico con le lettere A B C D> anch'esso ricompreso nella vendita, riportata in catasto come particella 751 del foglio 3.

Sia l'atto che il <tipo geometrico> in esso richiamato sono stati appositamente acquisiti presso l'Archivio Notarile di Napoli e sono riportati in allegato 4 alla presente relazione.

All'esito delle sovrapposizioni cartografiche sviluppate sulla più antica mappa del Catasto Terreni della zona, si ritiene di poter affermare che la mentovata <zona di terreno> è il lotto su cui, successivamente, è stato edificato il fabbricato comprendente l'immobile pignorato.

Nella remota mappa catastale non si rinviene la particella 751, ma invero potrebbe essere stato commesso un banale errore (la particella che individua l'area di sedime della costruzione è invero identificata come 715, cioè con gli stessi numeri ma scambiati).

Il mentovato atto del 1925 (più antico) aveva ad oggetto la vendita della medesima <zona di terreno> estesa 1.110 mq, facente parte – a quel tempo – di un suolo identificato dalla particella 326 del foglio 3 del Catasto Terreni.

Tale altra particella si ritrova invece sulla più antica mappa catastale acquisita.

Il fabbricato d'interesse ricade al suo interno.

L'esperto non è riuscito a reperire i frazionamenti della suddetta remota particella 326 (invero nient'affatto notiziati da nessuna parte).

Il suddetto atto del 1930 costituisce, ad opinione dell'esperto, il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* e non è menzionato dalla Certificazione Notarile versata in atti.

- Successione del su generalizzato [REDACTED] (deceduto [REDACTED]), regolata da testamento olografo [REDACTED], pubblicato con verbale del Notaio Schifini di Torre del Greco del 5 marzo 1950 successivamente trascritto presso la competente Conservatori dei Registri Immobiliari di Napoli in data 6 settembre 1951 ai nn. 20450/14651.

A mezzo di tale atto a [REDACTED] (nata [REDACTED]) è stato devoluto un appartamento facente parte del fabbricato d'interesse (nel frattempo costruito sulla zona di terreno di cui si è detto innanzi) e, precisamente, un <quartino e metà terrazza, a sinistra salendo al Corso A. Diaz 39 al 1° piano>.

Non sono indicati estremi catastali.

I luoghi corrispondono.

In altra parte della scheda testamentaria è precisato che <rimangono di proprietà comune il viale e la platea di accesso alla villa> (alludendosi ovviamente al vialetto che si diparte dalla strada pubblica e che adduce alla palazzina dislocata in posizione arretrata ed allo spiazzo antistante alla medesima).

Tale è il titolo ultraventennale citato nella Certificazione Notarile acquisita agli atti della procedura.

La su generalizzata [REDACTED] è deceduta senza accettare l'eredità di [REDACTED].

In virtù di atto per Notaio Pappa Monteforte di Napoli del 19 gennaio 2005, rep n° 4658, in data 4 agosto 2023 ai nn. 41370/32256 l'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] da parte degli eredi di [REDACTED]

Oggetto di tale recente formalità è la piena proprietà dell'immobile d'interesse censito come foglio 3, particella 715 subalterno 3 del Catasto Fabbricati di Portici, ripartita a favore degli eredi di [REDACTED] [REDACTED] nella misura delle quote stabilite dal testamento di quest'ultima (vedi *infra*).

- Successione della su generalizzata [redacted] ([redacted]) regolata da testamento olografo redatto [redacted] pubblicato con verbale del Notaio Matrone di Boscotrecase del 5 marzo 2004 non trascritto.

La successione è stata denunciata in data 11/10/2004 ed è stata trascritta presso la competente Conservatori dei Registri Immobiliari di Napoli in data 19/10/2009 ai nn. 62029/45597.

La formalità allude – tra l’altro – alla piena proprietà dell’immobile d’interesse censito come foglio 3, particella 715 subalterno 3 del Catasto Fabbricati di Portici, con uguale ripartizione a favore degli eredi:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]

Nel quadro D della formalità è richiamato il testamento.

Le quote a favore degli eredi sono state riportate male, poiché [redacted] aveva inteso lasciare la “quota disponibile” degli immobili oggetto della formalità ai figli maschi.

In virtù di atto per Notaio Pappa Monteforte di Napoli del 19 gennaio 2005, rep n° 4657, in data 27 gennaio 2005 ai nn. 3881/2589 era stata già trascritta l’accettazione espressa dell’eredità di [redacted] da parte dei mentovati eredi, relativamente – tra l’altro – all’immobile d’interesse censito come foglio 3, particella 715 subalterno 3 del Catasto Fabbricati di Portici, ma per ciascuno degli eredi le quote a favore corrispondono alle volontà testamentarie di [redacted].

Sempre il 27 gennaio 2005, ed in virtù del medesimo atto per Notaio Pappa Monteforte, era stata già trascritta ai nn. 3882/2950 rinuncia ad azione di riduzione, riguardante – tra l’altro – l’immobile d’interesse censito come foglio 3, particella 715 subalterno 3 del Catasto Fabbricati di Portici.

In virtù di atto per Notaio Pappa Monteforte di Napoli del 19 gennaio 2005, rep n° 4658 (vendita a *debitore esecutato*), in data 8 maggio 2017 ai nn. 20184/15785 è stata nuovamente trascritta l’accettazione tacita dell’eredità di [redacted] da parte dei mentovati eredi, ma solo per l’immobile d’interesse censito come foglio 3, particella 715 subalterno 3 del Catasto Fabbricati di Portici e ripartendo la piena proprietà dello stesso nella misura delle quote stabilite dal testamento di [redacted] (4/30 per ciascuna figlia e 9/30 per ciascun figlio).

- Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, rep n° 4658, del 19 gennaio 2005, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 1° febbraio 2005 ai nn. 4647/2984 i su generalizzati [REDACTED], ciascuno per la propria quota derivante dall'eredità di [REDACTED] e solidalmente per l'intero, hanno venduto l'immobile d'interesse a [REDACTED].

Tale è l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*.

Nello stesso si ritrovano gli estremi catastali odierni (ed altresì correttamente riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione),

All'*esperto* non risultano ulteriori passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

≈≈≈

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

Agli atti dell'Ufficio del Catasto risulta acquisita la planimetria dell'immobile pignorato datata 1939, riportata nella figura 4 a pagina seguente (la cosiddetta <ditta intestataria> annotata in epigrafe è proprio il soggetto che acquistò il suolo d'interesse nel 1930).

Trattasi, dunque, di immobile certamente anteriore al 1942 (data promulgazione della Legge Nazionale che ha istituito l'obbligo della licenza edilizia nei centri abitati).

La circostanza non basta a ritenere l'immobile pienamente legittimo all'origine, poiché il primo strumento urbanistico che ha disciplinato l'attività edilizia nel Comune di Portici è un Regolamento Edilizio del 1924, che prescriveva l'obbligo della licenza per nuove costruzioni da eseguire all'interno di un <perimetro abitato> tracciato su una planimetria dell'epoca, che però al momento irreperibile².

Nel 1930 la costruzione sicuramente non esisteva (avendo ritrovato l'atto con cui è stato venduto il suolo).

Dalla più antica mappa d'impianto del foglio 3 del Catasto Terreni (di cui nella precedente figura 1 a pagina 8 è stato riportato un ampio stralcio) si "arguisce" che a ridosso della zona d'interesse le costruzioni erano rade, ma neppure questa considerazione può essere ritenuta dirimente, poiché il grafico risale alla fine dell'800 (non è dato capire – pertanto – quale fosse la situazione territoriale nel 1930).

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mirate a ritrovare una remota licenza si sono rivelate infruttuose, vuoi per l'epoca, vuoi perché l'archivio è stato interessato da un incendio che ha distrutto molte delle pratiche ivi giacenti.

In allegato 11 è riportato l'attestato comunale a riscontro.

Si evidenzia che nell'attestato comunale non è menzionato il citato Regolamento Comunale del 1924, ma solo la legge del 1942.

A quanto è stato possibile capire, l'Ufficio attribuisce una limitata valenza al Regolamento in questione, e proprio in ragione delle difficoltà legate all'irreperibilità della fondamentale tavola richiamata nello stesso.

² L'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la perimetrazione del centro urbano del Comune di Portici stabilita con Delibera di Giunta Comunale del 13 luglio 1972 ai sensi della legge n° 765/1967, ma la tavola è concretamente datata 1983. I luoghi erano già completamente urbanizzati. La zona d'interesse era già ricompresa nel centro abitato.

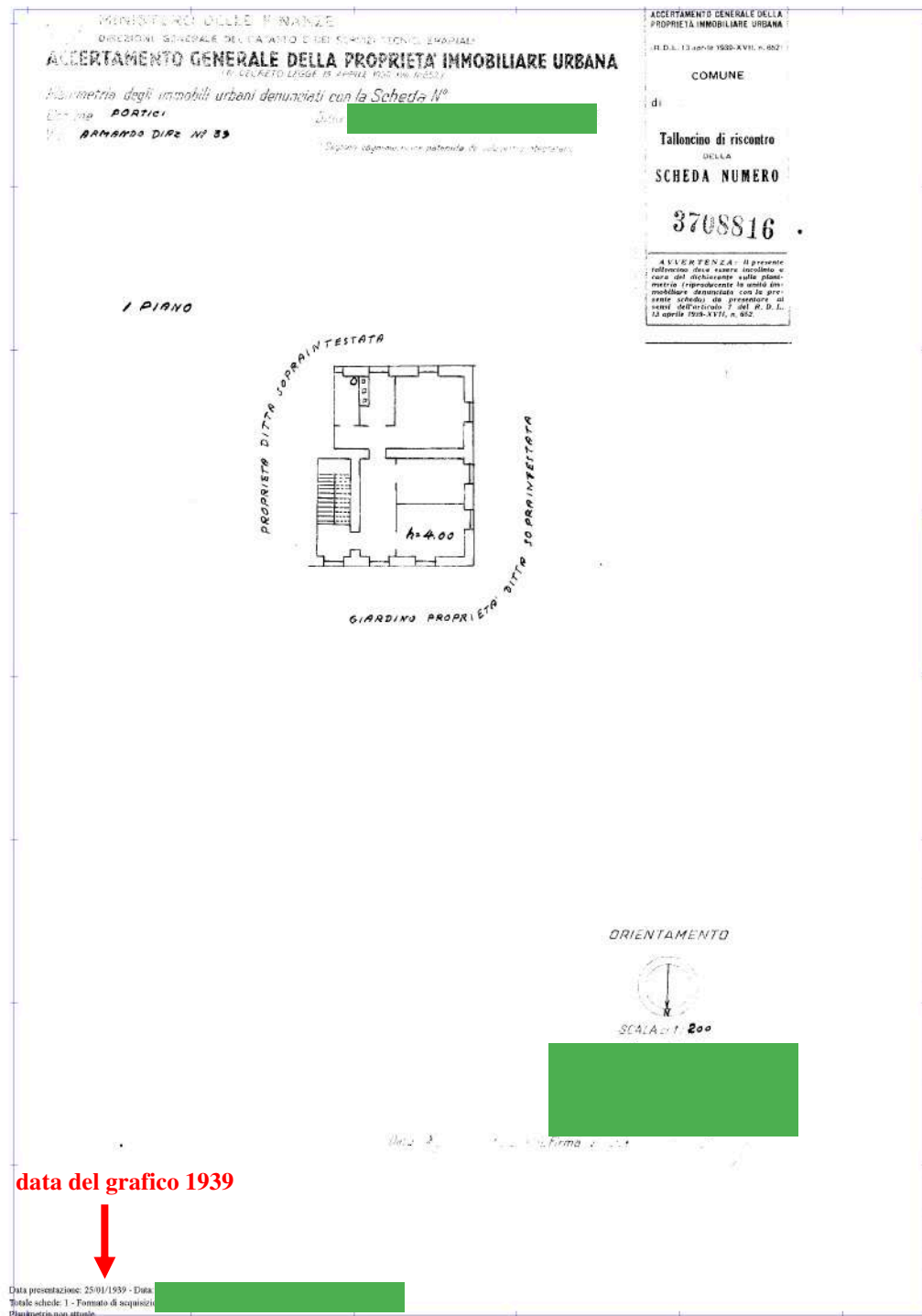


Figura 4: Prima planimetria catastale dell'appartamento pignorato (fuori-scala)

In conclusione:

- se si guarda alla Legge Nazionale del 1942, menzionata nell'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile sarebbe di sicuro urbanisticamente legittimo all'impianto, poiché esiste una planimetria catastale del 1939 che rimanda concretamente alla situazione attuale (i muri perimetrali si sono conservati e invero anche gran parte della suddivisione interna)
- se invece si guarda al Regolamento Comunale del 1924 di cui si ha notizia, inespugnabilmente non menzionato nell'attestato rilasciato Ufficio Tecnico Comunale, non sarebbe invece possibile certificare tale legittimità, stante la riferita parziale distruzione dell'archivio in cui erano depositati i più antichi titoli edilizi.

Di tale incertezza si terra conto in fase estimativa.

≈≈≈

Negli anni a venire l'immobile è stato certamente interessato da lavori che ne hanno parzialmente modificato la distribuzione interna originaria.

Dal raffronto con la planimetria catastale del 1939 si capisce che la cucina è stata spostata, è stato creato il sopralco avente accesso dal salone ed è stata rimosso il tramezzo che divideva l'odierno unico vano d'ingresso. Una finestra è stata murata dall'interno, ma fortunatamente in facciata è stato conservato lo "spartito" originario del prospetto.

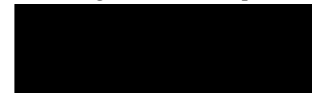
Dalla visura censuaria storica (unica fonte d'informazione atteso il carattere "interno" delle modifiche) si desume che l'intervento è stato realizzato a ridosso dell'anno 2007 (nel certificato si rinviene un'annotazione <ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni> del febbraio di quest'anno³).

Agli atti dell'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie in tal senso (cfr. altra risposta contenuta nell'attestato riportato in allegato 11).

L'esperto ha chiesto d'investigare tutti i nominativi d'interesse ed un arco di tempo più lungo, ma – come ben precisato nell'attestato – l'ufficio ha limitato la difficoltosa ricerca su elenchi cartacei non informatizzati ad un periodo <congruo> di tre anni a ritroso (invero condivisibilmente, atteso che la situazione dei luoghi non è apparsa oltremodo vetusta).

Alla luce di tutto quanto sopra le realizzate trasformazioni interne devono ritenersi abusive.

³ Per effetto di tale variazione catastale la categoria catastale è passata da A/7 (abitazioni in villini) ad A/2 (abitazioni di tipo civile), ma invero urbanisticamente la categoria funzionale è rimasta la tessa (residenziale).



La loro realizzazione, ed in particolare quella del soppalco⁴, avrebbe presupposto – all’epoca – un Permesso di Costruire o la cosiddetta D.I.A. (oggi S.C.I.A.) alternativa.

Per giusta ed opportuna completezza, si precisa che agli atti dell’Ufficio Tecnico Comunale di Portici non risultano istanze di condono ovvero pratiche sanzionatorie – tipo verbali di sequestro, verbali di apposizione sigilli, ordinanze di demolizione, ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – relative all’immobile pignorato ed a nome dei possibili soggetti d’interesse, tutti opportunamente investigati dall’esperto (cfr. altra risposta contenuta nell’attestato riportato in allegato 11).

~~~~~

Alla luce delle considerazioni svolte, trattasi di stabilire la necessità e possibilità di regolarizzare le opere interne eseguite abusivamente in assenza di D.I.A. (oggi S.C.I.A.).

Non è certamente possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall’atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un Decreto Ingiuntivo dell’anno 2012 (quand’anche si volesse far riferimento al contratto di mutuo a favore del creditore iscritto ma non intervenuto, la conclusione resterebbe la stessa, poiché la tale altra “ragione del credito” risalirebbe all’anno 2005).

L’irregolarità non appare neppure sanabile ai sensi degli art. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. n° 380/2001, cosiddetto “accertamento di conformità” per interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (in passato D.I.A.), come novellati dalla recentissima Legge n° 105/2024.

---

<sup>4</sup> La disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all’interno di un locale, di solito un’abitazione, interponendovi un solaio, va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto (cfr. in ultimo Consiglio di Stato sent. N° 238/2023).

Il soppalco rientra nell’ambito degli interventi edilizi minori, per i quali il titolo non è richiesto, ove sia tale da non incrementare la superficie dell’immobile. Quest’ultima ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone (*ibidem*).

Il manufatto di cui si discute non pare oggettivamente riconducibile alla fattispecie.

A differenza del mezzanino accessibile dalla stanzetta (di chiaro stampo “sbarazzo”), è evidente che il soppalco collegato al solone configura un nuovo ambiente tipo studiolo che aumenta la superficie praticabile (sebbene di ridotta altezza).



Tutti gli articoli, comunque la si guardi, presuppongono la conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza e la conformità alla normativa alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il vigente Regolamento edilizio comunale non ammette locali sottostanti, anche se di disimpegno, inferiori ai 2,40 ml.

Nel caso in esame non è così.

Nello specifico non appare nemmeno possibile recuperare all'uso abitativo l'ambiente superiore di altezza di scarsi 2 ml.

La citata nuova e recentissima Legge n° 105/2024 (posteriore al Regolamento Comunale) ha ridotto l'altezza utile al valore minimo di 2,40 8 (ed invero in casi particolarissimi che non sussistono nella fattispecie).

Il soppalco dovrà, ad opinione dell'esperto, essere rimosso.

**Restano in ogni caso ferme eventuali diverse opinioni dei competenti uffici comunali, poiché il parere dell'esperto non è quello del Consiglio di Stato.**

I costi di rimozione sono e prudenzialmente quantificabili in 6.500 € al lordo dell'I.V.A..

Il suddetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", sviluppata prevedendo fino a 5 giornate di lavoro (ivi incluso il sommario ripristino delle pitture) di una squadra formata da operaio qualificato e due operai comuni e poche centinaia di euro per trasporti a rifiuto<sup>5</sup>.

Appaiono invece concretamente sanabili ai sensi dei citati artt. 36-bis e 37 le restanti modifiche interne.

A norma di legge la sanatoria presuppone un'oblazione commisurata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per effetto delle opere da sanare, valutato dall'Agenzia del Entrate e determinato dal Responsabile del procedimento in una misura non inferiore a 1.032 € e non superiore a 10.328 €.

L'ammontare sarà dunque materialmente conosciuto solo all'esito dell'istruttoria di Ufficio.

Discutendosi di mero spostamento della cucina, semplice abbattimento tramezzi e realizzazione di un mezzanino ad uso sbarazzo, e **restando in ogni caso ferme diverse determinazioni dei competenti uffici pubblici**, appare ragionevole attestarsi sul valore minimo e stimare l'onere per la sanatoria in 1.700 € circa, ivi inclusi i diritti di segreteria come previsti dalla Delibera di G.C. n° 6/2021.

≈≈≈

---

<sup>5</sup> Costo orario della manodopera ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate dall'Associazione nazionale Costruttori Edili di Napoli.  
Spesa per smaltimento materiali di risulta desunta da indagini di mercato.

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non si ha notizia dell'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile pignorato, ma invero l'attuale irreperibilità del documento potrebbe dipendere dalle già citate problematiche dell'archivio comunale (cfr. allegato 11).

Per i fabbricati anteriori al 1934 (possibile fattispecie in esame) l'agibilità non è obbligatoria, se però gli stessi non sono mai stati ristrutturati.

Nel caso in specie è certo che la cucina è stata spostata e modificata, con opere verosimilmente mai autorizzate.

E' necessario, ad opinione dell'esperto, presentare una specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità", implementando apposita pratica da affidare ad un tecnico qualificato, dovendosi certificare varie cose e vari impianti.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato per una "Segnalazione Certificata di Agibilità si aggira intorno ai 1.500-2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 100 € previsti dal Comune di Portici.

- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica del cespite staggito  
Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievi delle chiusure d'ambito e degli impianti).
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- La costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade nella componente "Citta Storica" del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 28 dicembre 2021, specificamente disciplinata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione (a cui ovviamente si rimanda).  
Le residenze, limitatamente alle volumetrie residenziali esistenti (fattispecie in esame), rientrano tra le utilizzazioni compatibili.  
L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e la relativa odierna categoria catastale (A/2 – abitazioni di tipo civile) sono congruenti.

≈≈≈

## **2.7 Attuale stato di possesso dei beni pignorati**

L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso residenza dal *debitore esecutato*.

Agli atti del Comune di Portici il sig. [REDACTED] risulta risiedere *in loco* unitamente ad altro soggetto rinvenuto sui luoghi<sup>6</sup> (cfr. certificato riportato in allegato 12).

In fase di sopralluogo il *debitore esecutato* ha inteso esibire una bolletta di utenza intestata a proprio nome (cfr. foto n. 27 dell'allegato 1).

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione a nome del *debitore esecutato* (cfr. comunicazione<sup>7</sup> dell'ufficio riportata in allegato 13).

≈≈≈

---

<sup>6</sup> Nominativo riportato nel verbale di sopralluogo di cui all'appendice A, che – stando alle dichiarazioni rese – è la madre del *debitore*.

<sup>7</sup> Sono stati cancellati i nominativi oggetto di altri incarichi similari ricevuti dallo scrivente. L'ufficio interpellato non ha capito che a fronte di separate istanze avrebbe dovuto produrre altrettante separate comunicazioni

## **2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

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

### **1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario**

- Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali.

**La Certificazione non "copre" tutto il periodo a ritroso sino al titolo di provenienza ultraventennale a carattere *inter vivos*.**

**Fermo restando le maggiori competenze in materia dei Notai, ed al solo scopo di rendere un'informazione utile, si precisa che agli atti della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano formalità pregiudizievoli nel frangente intercorso dal ritrovato titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* ed il titolo di provenienza ultra ventennale (*mortis causa*) indicato nella Certificazione Notarile.**

- Gli immobili pignorati ricadono in una zona del territorio comunale gravata da un vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge n° 1497/1939 imposto con D.M. 28 marzo 1985.  
I luoghi ricadono in zona R.U.A. (recupero urbanistico-ambientale e restauro paesistico-ambientale) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. 4 luglio 2002 febbraio 1999, risultando quindi sottoposti alla relativa disciplina di "piano", che in questa "zona" vieta – in generale – gli interventi che comportano l'incremento delle volumetrie esistenti.
- Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sull'area di sedime, non risultano vincoli archeologici e/o storico-artistici né provvedimenti di dichiarazione d'interessi del genere.  
In allegato 15 è riportato il Certificato rilasciato dalla Soprintendenza competente per territorio che attesta la circostanza.
- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino non risultano rischi e pericoli di natura idrogeologica.
- Gli immobili pignorati ricadono nella cosiddetta "zona rossa Vesuvio" a rischio in caso di eruzione vulcanica.

- Non risultano registrati contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.
- Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale non essendo costituito un Condominio nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato.
- Non si ha notizia di vincoli "di destinazione" (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici), né di "servitù" attive o passive e nemmeno di sequestri penali e/o amministrativi.
- Non risultano pesi e/o limitazioni d'uso a carico dell'immobile pignorato (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di uso e/o abitazione).
- Sussistono incertezze in ordine alla compiuta legittimità urbanistica della costruzione originaria risalente a remoti assai remoti.  
Esistono opere abusive interne non sanabili che dovranno essere rimosse con esborso economico che resta a carico del futuro aggiudicatario.  
Altre riscontrate più lievi difformità interne sono sanabili mediante "accertamento di conformità" ex art. 36-bis e 37 del D.P.R. n° 380/2001 con esborso economico che resta a carico dell'aggiudicatario  
L'acquisizione dell'agibilità resta a carico dell'aggiudicatario.  
Il tutto, ivi inclusa la verosimile quantificazione delle spese, è stato partitamente illustrato nelle pagine precedenti.
- La normativa urbanistica di zona (art. 30 del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 28 dicembre 2021), a cui ovviamente si rimanda, consente destinazioni d'uso alternative a quella "residenziale", ma con limiti.
- Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in classe IV (Aree ad intensa attività umana) del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino.

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

➤ ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 1° febbraio 2005 (Registro Generale n. 4648; Registro Particolare n. 1069) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Pappa Monteforte di Napoli del 19/1/2005, rep. n° 4659, per la somma complessiva di 240.000 € (capitale 120.000 €), a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura; debitori non datori di ipoteca altri soggetti non coinvolti nella presente procedura.

Agli atti della procedura risulta depositato l'avviso a creditore iscritto non intervenuto.

➤ ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE del 14 settembre 2012 (Registro Generale n. 36932; Registro Particolare n. 3661) derivante da Decreto Ingiuntivo messo dal Tribunale di Rimini rep. n° 1990 del 25/8/2012, per la somma complessiva di 100.000 € (capitale 59.759,97 €), a favore di [REDACTED] (odierno *creditore procedente*) e contro [REDACTED] (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Trattasi della circostanza all'origine della presente procedura.

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dell'11 giugno 2014 (Registro Generale n. 20184; Registro Particolare n. 17753) nascente da atto del Tribunale di Napoli dell'8/11/2013, rep. n° 27195, [REDACTED] (odierno *creditore procedente*) e contro [REDACTED] (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

**Non è dato sapere l'esito di tale formalità.**

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 3 agosto 2023 (Registro Generale n. 40904; Registro Particolare n. 31869) nascente da atto del Tribunale di Napoli del 3/7/2023, rep. n° 12153, [REDACTED] (odierno *creditore procedente*) e contro [REDACTED] (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

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

≈≈≈

## **2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

≈≈≈

## **2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)**

In allegato 15 alla presente relazione è riportato il certificato acquisito presso l'ufficio regionale competente per materia attestante che nel territorio del Comune di Portici non vi sono terreni gravati da "usi civici".

Non si ha notizia di "censi" e/o di "livelli".

≈≈≈

## **2.11 Informazioni di natura condominiale**

Per il fabbricato comprendente il cespite pignorato non risulta costituito un Condominio (

In fase di sopralluogo il debitore ha inteso dichiarare che sussiste una ripartizione bonaria delle spese di gestione del fabbricato e che l'onere economico a carico dell'immobile pignorato è di circa 50 € (cfr. annotazione contenuta nel verbale riportato in appendice A).

≈≈≈



## **2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)**

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

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

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

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti stante le difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non sono mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>8</sup> è stata adottata la “superficie commerciale (Sc)” quale parametro tecnico di raffronto.

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

Nel caso le uniche pertinenze esclusive di cui occorre tener conto sono i due balconcini che corredano l’immobile (non si ha notizia, come detto di un posto-auto esclusivo nel cortile).

Il coefficiente prudenziale di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,25.

---

<sup>8</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Codice delle valutazioni immobiliari*, TECNOBORSA, V edizione anno 2018.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.

Non si è volutamente conteggiata la superficie del soppalco ritenuto abusivo e non regolarizzabile in alcun modo.

Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della “superficie commerciale” si sviluppa come segue:

LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento sito in Portici, prov. NA, alla Via Diaz n° 108; estremi N.C.E.U. portici: fol. 3 – p.lla 715 – sub 3)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| – Superficie utile <u>regolare</u> ( $S_U$ )                                  | 67,50 mq        |
| – Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 91,00 mq        |
| – Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,90 mq         |
| – <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>91,90 mq</u> |

Si evidenzia notevole differenza tra superficie utile (notoriamente l’unica che interessa sul mercato) e la superficie lorda, connessa al forte spessore delle murature portanti (praticamente come se ci fosse una stanza grande in più).

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

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

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

Al momento non sono proposti in vendita molti immobili riconducibili alla fattispecie d’interesse.

In allegato 16 sono riportate alcune inserzioni che, ad opinione dell’*esperto*, rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest’ambito territoriale pubblicate dall’Osservatorio del Mercato dell’Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali “Borsino Immobiliare” e “Metroquadro” (cfr. schede riportate in ultimo nell’allegato 16).

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita (taluni in buono stato, altri da ristrutturare), di un verosimile margine di trattativa<sup>9</sup> degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che quasi tutte le inserzioni alludono alla quadratura utile (notoriamente più piccola della “superficie commerciale”), l'esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d'interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO      1.900,00 €/m<sup>2</sup>

Al fine di verificare il dato così individuato, sono state esaminate le recenti transazioni immobiliari della zona. L'Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d'impostare la ricerca sulla mappa.

Per ogni dato ritrovato, oltre al prezzo dichiarato, sono precisate la categoria catastale dell'immobile venduto e la superficie catastale (che si avvicina parecchio alla “superficie lorda” o “commerciale”).

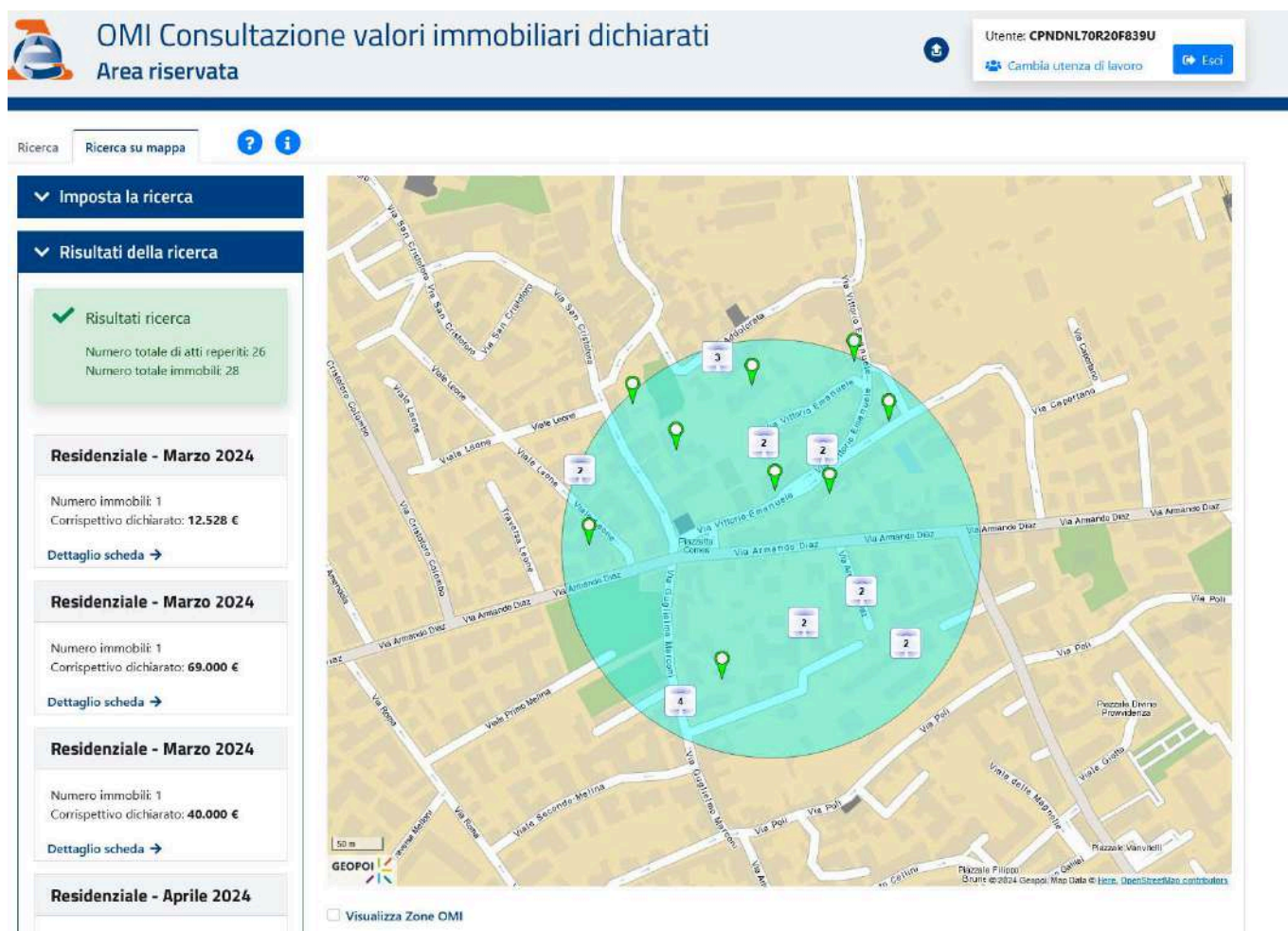
E' noto che oggi i prezzi “dichiarati” per le compravendite immobiliari ad uso residenziale possono ritenersi sufficientemente attendibili, poiché la legge consente di commisurare l'imposta del registro al valore catastale (cosa che ha pressochè risolto l'annoso problema delle dichiarazioni infedeli).

Il servizio dell'Agenzia delle Entrate non consente, purtroppo, di risalire ad altre notizie (per la legge sulla privacy).

Nella figura 4 a pagina seguente è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall'esperto (immediate vicinanze di Via Diaz n° 108; periodo gennaio 2023 – maggio 2024).

---

<sup>9</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 2° trimestre 2024, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



**Figura 4:** Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

Nell’ultimo anno si sono avute molte compravendite nelle immediate adiacenze.

Taluni valori sono oggettivamente infimi (segno che l’annoso problema non è stato del tutto risolto).

Rapportando i prezzi coerenti “dichiarati” alle superfici risultanti dalle varie schede e mediando i risultati, si ritrae una “quotazione dichiarata media” di 1.780 €/mq che è sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato dall’esperto.

Nel prosieguo si farà pertanto riferimento al parametro di 1.900 €/mq.

Quest’ultimo, ancorchè ritenuto rappresentativo del valore unitario medio di mercato della zona, deve essere in ogni caso rettificato, in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

Nella tabella 1 a pagina seguente sono partitamente indicati gli aspetti presi in esame.

I relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 a pagina seguente.

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

Il coefficiente connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo), poiché l'immobile è disabitato e non sono stati rinvenuti contratti registrati.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite del costo connesso alla rimozione degli abusi non sanabili (già quantificato in 6.500 €) e del costo per la sanatoria delle altre difformità interne (già quantificato in 1.700 €).

Il coefficiente relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo), non avendosi notizia di oneri del genere poiché non esiste un Condominio.

Nella medesima tabella 1 sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata **prudenzialmente** nel 15% del valore "normale" in ragione
  - delle incertezze sull'effettiva regolarità urbanistica del fabbricato;
  - della sicura vetustà della costruzione;
  - delle incertezze connesse ai lavori di rimozione ed alle pratiche di sanatoria;
  - delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità, aggiornamenti catastali; predisposizione Attestato Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

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

|                                                                                                                              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                               | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: favorevole, ma la prescelta quotazione di riferimento ne tiene già conto                          | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: primo piano in edificio senza ascensore                                                               | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota, ma costruzione indipendente tipo villino in sistemazione signorile         | 1,050        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata alla quadratura; si reputa normale                                    | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: si ritiene standard                                                                                       | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard con saltuaria presenza di condizionatori autonomi                                | 1,030        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: più che accettabile, ma con alcune finiture da rimodernare e impianti elettrici da revisionare | 0,950        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: possibilità di posto-auto in area recintata                                                         | 1,150        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio in tufo primi anni '900 in apparente accettabile stato di conservazione                   | 1,000        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO                                                               | 0,850        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non sanabili e sanatoria lievi difformità                   | 0,960        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: come comunicati da Amministratore Condominio Via Profumo n° 3                         | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione             | 1,000        |
|                                                                                                                              | <b>0,964</b> |

Definito il coefficiente correttivo totale, il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

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

essendo:

- V il valore del lotto;
- $V_{UM}$  l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";
- $S_C$  la "superficie commerciale" assunta a riferimento;
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.900,00 \text{ €/mq} \times 91,90 \text{ mq} \times 0,964 = 168.324,04 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'appartamento pignorato sito in Portici (prov. NA) alla Via Diaz n° 108, ubicato al 1° piano salendo a sinistra, censito in N.C.E.U. di detto Comune come "foglio 3, particella 715, subalterno 3", è di 170.000 € in cifra tonda.**

≈≈≈

### **2.13 Divisibilità dei beni in caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita**

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

### **2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato**

Dal certificato riportato in allegato 5 alla presente relazione risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio nel [REDACTED] ha contratto matrimonio nel settembre dell'anno 2005.

L'immobile pignorato è stato acquistato dal predetto nel gennaio 2005 (prima).

Il cespite staggito deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del *debitore esecutato*.

≈≈≈

### **3.0 SCHEDE SINTETICO-DESCRITTIVA DEI LOTTI DI VENDITA**

#### **➤ LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di fabbricato urbano sito nel Comune di Portici (prov. NA) alla Via Diaz n° 108, ubicata al 1° piano dello stabile, avente accesso dalla porta a sinistra salendo la scala.

Il fabbricato di appartenenza è una piccola costruzione di tipo indipendente, dislocata in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica e raggiungibile tramite un vialetto comune ad altri insediamenti limitrofi, facente capo ad un'area cortilizia antistante alla palazzina ed apparentemente ad uso esclusivo di quest'ultima, ma di fatto asservita anche ad altri insediamenti.

Il lotto di vendita confina: a nord con cortile antistante al fabbricato; a est con cassa-scala, ballatoio di piano e immobile sub 4 dislocato allo stesso piano del medesimo edificio; a sud e a ovest con cortili e giardini di proprietà aliena a piano terra.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 715, subalterno 3, categoria A/2.

Composta da tre vani ed accessori, oltre due piccoli balconcini, per una superficie abitabile di scarsi 70 mq ed una superficie pertinenziale scoperta di circa 3,5 mq.

La planimetria depositata agli atti del Catasto rispecchia pressochè fedelmente l'odierna configurazione immobiliare, raffigurando altresì un soppalco ritenuto irregolare e non regolarizzabile in alcun modo.

In discreto stato di conservazione, ma con alcune finiture da rimodernare ed impianti elettrici da revisionare.

Occupata dal *debitore esecutato* e relativi familiari

Nel fabbricato di appartenenza non risulta costituito condominio.

Sussistono incertezze in ordine alla compiuta legittimità urbanistica della costruzione originaria, risalente a tempi assai remoti.

In base alla Legge Nazionale del 1942, citata nell'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile sarebbe di sicuro urbanisticamente legittimo all'impianto, poiché esiste planimetria catastale del 1939 che rimanda concretamente alla situazione attuale.

In base ad un Regolamento Comunale del 1924 di cui si ha notizia, inspiegabilmente non menzionato dall'attestato rilasciato Ufficio Tecnico Comunale – non sarebbe invece possibile certificare tale legittimità, stante la riferita parziale distruzione dell'archivio in cui erano depositati i più antichi titoli edilizi.



Il sopralco avente accesso dall'odierno vano all'ingresso si configura come un manufatto abusivo e non regolarizzabile in alcun modo che dovrà essere rimosso.

Il costo di rimozione è quantificabile in 6.500 € e resta a carico del futuro aggiudicatario.

All'esito della rimozione dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il costo dell'operazione è di circa 550 € e resta a carico del futuro aggiudicatario.

Sussistono altre più lievi difformità interne sanabili mediante "accertamento di conformità" ex art. 36-bis e 37 del D.P.R. n° 380/2001.

Il costo della suddetta sanatoria è ragionevolmente quantificabile in 1.700 €, salvo diverse determinazioni d'ufficio all'esito dell'istruttoria, e resta a carico del futuro aggiudicatario

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

Il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata di Abilità si aggira intorno a 2.000 € e resta a carico del futuro aggiudicatario.

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al *debitore esecutato*, a quella data non ancora coniugato, per atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli, rep n° 4658, del 19 gennaio 2005, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 1° febbraio 2005 ai nn. 4647/2984.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 170.000,00 (centosettantamila/00)



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

≈≈≈



#### **4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 7 settembre 2024, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

-  (difensori costituiti del *creditore procedente*).
-  (difensore del *debitore esecutato* nel frattempo costituitosi).
- Dott.ssa Erika Capobianco (*custode giudiziario*).

Tutte le trasmissioni sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

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

≈≈≈

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

Napoli, 7 settembre 2024

L'*esperto*  
Dott. Ing. Daniele Capuano