

arch. CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

TRIBUNALE di NAPOLI
Sezione Civile XIV- Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Valerio COLANDREA

Tipo procedimento: Espropriazione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E.263/2021

Procuratori costituiti:

- Avv. _____

- Avv. _____

Debitore esecutato:

- _____ c.f. _____

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Martina Petretta

martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:

Arch. Carolina Cigala

carolina.cigala@archiworldpec.it

Nomina 11.08.2022 - giuramento 01.09.2022

ELABORATO PERITALE

-Relazione tecnica pagg.I-XXIII

-Allegati pagg. 1-112

Napoli, 26.08.2023

Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Carolina CIGALA



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio COLANDREA
Sezione Quattordicesima del Tribunale di Napoli

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 11.08.2022, la S.V. Ill.ma designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla Via Aniello Falcone n. 332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione **N.R.G. 263/2021** promosso da _____ (c.f. _____) con sede alla Via _____ contro _____ (c.f. _____), residente al _____, e fissava la data del 14.02.2023 alle ore 11.30, rinviata al 20.06.2023 e successivamente al 17.10.2023 su richiesta di proroga, per l'udienza di comparizione delle parti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; stabiliva inoltre il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

La scrivente accettava l'incarico il 01.09.2022, e concordava con il custode giudiziario avv. Martina Petretta la data del 18 ottobre 2022 per il primo accesso. Nessuno era presente per l'esecutata. Solo alcuni mesi dopo, e precisamente il 16 febbraio 2023, avuta la presenza del debitore esecutato si riusciva con la custode ad effettuare l'accesso e quindi le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene pignorato sito in Napoli alla Salita Pontecorvo n. 60 scala C, int. 29 al piano primo.

Successivamente, in data 26.08.2023, provvedeva ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e alla trasmissione dello stesso alle parti ed al custode giudiziario.

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad € 800,00 posto provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La scrivente si recava presso i luoghi di causa alla data del 18 ottobre 2022 alle ore 9.30, senza riuscire ad accedere; successivamente il 16 febbraio 2023 alle ore 14.30 venivano effettuate le operazioni di rilievo alla presenza del custode giudiziario, avv. Martina Petretta e della debitrice esecutata.

I verbali, allegati alla presente relazione, riportano le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso degli accessi (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire documentazioni e dati richiesti:

- alla data del 04.10.2022 presso l'Anagrafe del Comune di Napoli;
- alla data del 12.01 e 23.02.2023 presso l'Agenzia delle Entrate;
- alle date del 08.10.2022, 15.06.2023 presso l'Ufficio del Catasto di Napoli;



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 – 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: elliffica@libero.it; carolina.cigala@archworldpec.it

- alle date del 19.04 e 04.05.2023 presso l'Ufficio Condono e antiabusivismo del Comune di Napoli Condono;
- alle date del 09.02 e 19.04.2023 presso l'Ufficio dell'amministratore di condominio dello stabile.
- alle date del 26.06, 28.06, 19.07.2023 presso l'Archivio Storico Notarile di Napoli.

Sintesi della vicenda giudiziaria

Con atto di precetto notificato in data 08.03.2021 il creditore procedente l' _____ (c.f. _____) con sede alla Via _____ quale mandataria del _____ con sede alla Via _____ intimava alla sig.ra _____, residente al _____, il pagamento della somma di €122.246,93 oltre interessi legali successivi, per il mancato pagamento di rate di mutuo ipotecario stipulato in data 3 novembre 2008 con la _____ oggi _____

A seguito della mancata corresponsione dell'importo precettato, il creditore procedente in data 05.05.2021 notificava atto di pignoramento, che veniva poi trascritto il 23.06.2021 ai nn. 14136/19479 presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, richiedendo l'espropriazione dell'immobile in proprietà della debitrice per l'intera quota, ubicato in Napoli alla via Salita Pontecorvo n. 60 – 80135 Napoli, piano primo, scala C, int. 29, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà _____ e/o aventi causa, con appartamento interno 30, con vanella e con Chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto comune alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22.

Il creditore procedente provvedeva al deposito del titolo esecutivo, del precetto e dell'istanza di vendita del bene pignorato, nonché della documentazione ipocatastale.

La procedura esecutiva veniva quindi iscritta a ruolo il 20.05.2021 innanzi al Tribunale di Napoli con R.G.E. n. 250/2021 ed assegnata alla S.V. Ill.ma.

MANDATO DEL GIUDICE

In data 11.08.2022 la S.V. Ill.ma conferiva incarico alla scrivente consulente sulla base dei quesiti di seguito sinteticamente esposti ai quali si risponde:

SEZIONE A: Contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore -adempimenti ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

Il creditore procedente ha depositato il 15.07.2021 la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio dott. Elio Bergamo con studio in Roma il 30.06.2021 (allegato 2).

La sottoscritta ha verificato che la certificazione si estende al ventennio precedente a partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 23.06.2021, risalendo all'atto per notaio Romano NASCHI in Napoli Rep. 13981 Racc. 4387 del 28.02.1992.



Nel dettaglio, in relazione alla provenienza si evince che l'immobile pervenne alla debitrice

nata a (c.f.)

- **per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni**
 - con atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn.14588/30991 in data 05.07.2006 da potere di nato a, in regime di comunione legale dei beni e nata a in regime di comunione legale dei beni (allegato 3.2);
 - a nato a (in regime di comunione legale dei beni) e nata a (in regime di comunione legale dei beni) la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà pervenne con atto di compravendita per notaio Elio BELLECCA in Napoli Rep. 54585 Racc. 13496 del 15.12.2003 Trascritto a Napoli 1 ai nn.19717/30901 in data 18.12.2003 da potere di, nato a (allegato 3.3);
 - a nato a la quota pari ad $\frac{1}{1}$ della proprietà pervenne con atto di compravendita per notaio Romano NASCHI in Napoli Rep. 13981 Racc. 4387 del 28.02.1992 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 5419/7063 in data 18.03.1992 (allegato 3.4).
- **per la restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà**
 - con atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA in Napoli Rep. 97742 Racc. 36716 del 03.11.2008 Trascritto a Napoli 1 ai nn.28420/42654 in data 05.11.2008 da potere di nato a (allegato 3.1);
 - a, nato a la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni) pervenne per con atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 14588/30991 in data 05.07.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 14588/30991 in data 05.07.2006 da potere di nato a (in regime di comunione legale dei beni) e, nata a in regime di comunione legale dei beni (allegato 3.2).

Si fa rilevare che nella certificazione notarile (allegato 2), il repertorio dell'atto per notaio Maria Luisa D'Anna è indicato erroneamente con il numero di repertorio 96642 e non con 97742.



La scrivente ha acquisito copia degli atti indicati nella provenienza, per notaio D'Anna (allegato 3.1), per notaio Scarnecchia (allegato 3.2), per notaio Bellecca (allegato 3.3), per notaio Naschi (allegato 3.4).

- Nell'atto per notaio Romano NASCHI del 28.02.1992 (allegato 3.4), oggetto della compravendita "è la piena e libera proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Salita Pontecorvo civ. 60 e precisamente appartamento posto al piano primo, distinto dal numero interno 29 della scala C, composto di cinque vani e mezzo catastali, confinante con via Pontecorvo, cortile e vanella, chiesa di San Giuseppe, beni civ. 63; riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune alla partita 6260 sez. AVV, foglio 12, p.lla 904, sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 5,5, classe 4, r.c. £ 462.000. La vendita comprende il trasferimento di ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza e condominialità, così come pervenuto con atto per notaio Luigi Ferrara di Napoli del 27 settembre 1949 reg.to il 13.10.1949 al n. 5460 e trascritto il 27.10.1949 al n. 20858/15535". N.B. L'immobile è indicato di cinque vani e mezzo catastali.

- Nell'atto di compravendita per notaio Elio BELLECCA del 15.12.2003, oggetto della compravendita "è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Salita Pontecorvo civ. 60 e precisamente appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 29 della scala C, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con Salita Pontecorvo, proprietà aliena, appartamento distinto con il numero interno 30, vanella, chiesa di San Giuseppe; riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune (giusta denuncia di variazione n. 131743.1/2003 – prot. n. 894095 – errata consistenza), alla partita 6260 sez. AVV, foglio 12, p.lla 904, sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, r.c. € 195,22".

All'art. 3 viene fatto riferimento al regolamento vigente di condominio ed annesse tabelle millesimali.

- Nell'atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA del 28.06.2006, oggetto della compravendita "è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Salita Pontecorvo civ. 60 e precisamente appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 29 della scala C, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà e/o aventi causa, appartamento distinto con il numero interno 30, vanella, chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune sez. AVV, foglio 12, p.lla 904, sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, r.c. € 195,22".

- Nell'atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA in Napoli del 03.11.2008, oggetto della compravendita è " la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Salita Pontecorvo civ. 60 e precisamente appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 29 della scala C, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà e/o aventi causa, appartamento distinto con il numero interno 30, vanella, chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune sez. AVV, foglio 12, p.lla 904, sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, r.c. € 195,22".



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: elliffica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

Dalla visura catastale storica per immobile al C.F. (allegato 5.1), è possibile constatare la corrispondenza tra le descrizioni negli atti di provenienza del bene e i dati catastali e che l'immobile è identificato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. AVV. foglio 12 p.lla 116 (ex 904) sub 43.

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato storico.

Dalla relazione notarile si evince la continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell'art. 2650 C.C. e Correlati.

La scrivente ha provveduto ad acquisire e ad allegare gli atti richiamati nella provenienza (allegato 3.1,3.2,3.3,3.4); dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Napoli il 04.10.2022 risulta che la debitrice non risiede nell'immobile pignorato ma nell'appartamento sito in al al piano primo in' (allegato 4.2).

Dalle visure catastali attuali e storiche (allegato 5.1,5.2), estratto di mappa (allegato 5.8) e ispezione ipotecaria per immobile (allegato 5.9) risulta l'esatta corrispondenza con gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile.

Il bene risulta censito alla sez. AVV. foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. €.195,22, Salita Pontecorvo n. 60, scala C, int. 29, piano I in ditta nata a (c.f.), per l'intera proprietà nelle due quote di ½ di cui una in regime di separazione dei beni; al C.T. Comune di Napoli foglio 101 p.lla 116.

Dal confronto tra la cronologia relativa ai dati identificativi e al classamento illustrata nella visura storica dell'immobile al C.F. (allegato 5.1, 5.2), ed i titoli di proprietà si evince quanto segue.

La particella 116 nasce il 12.02.2014 dalla soppressione della particella 904, in impianto meccanografico dal 30.06.1987, sulla quale in data 12.12.2003 risulta la variazione con pratica n. 894095 per errata consistenza.

Nello specifico il bene pignorato sub 43, attualmente p.lla 116, in precedenza p.lla 904, risulta di 5,5 vani dal 30.06.1987 al 01.01.1992 e così infatti, è anche descritto nell'atto di compravendita per notaio Naschi del 28.02.1992 (allegato 3.4).

In tutti i successivi atti di compravendita sono riportati gli stessi identificativi catastali a meno del numero dei vani, che da 5,5 diventano 4,5.

Al fine di accertare la congruenza tra l'attuale conformazione del bene, gli identificativi catastali e le descrizioni presenti nei titoli di provenienza, sono state acquisite anche le planimetrie e le visure del bene contiguo, all'attualità identificato alla sez. AVV. foglio 12 p.lla 116, (già 904), sub 44, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 86, Salita Pontecorvo n. 60, scala C, int. 30, piano primo. Dal raffronto tra le planimetrie originarie del sub 43, vani 5,5 e del sub 44, vani 2,5 del 31.12.1939 (allegato 5.5, 5.7) con quelle successive del 12.12.2003 (allegato 5.4, 5.6), si è riscontrato che la variazione della consistenza ha comportato l'attribuzione di parte del vano, adiacente all' ingresso, dal primo al secondo subalterno. Non è stato possibile evincere dagli atti e dalle documentazioni acquisite informazioni circa la legittimità del trasferimento del vano dal sub 43 al sub 44 che, dal 1939, solo nel



2003 è presente nelle planimetrie catastali e nell'atto per notaio Bellecca (allegato 3.3), ove compare la riduzione della consistenza catastale.

La scrivente non può affermare né escludere che l'attuale conformazione del bene pignorato sia legittima; in considerazione del fatto che lo stesso è stato più volte oggetto di compravendita, a far data dal 2003, e, vista anche la sostanziale conformità con i rilievi effettuati in data 16.02.2023, procederà all'adempimento dell'incarico riferendosi allo stato così come compravenduto dal 2003 e pervenuto alla debitrice per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ nel 2006 e per la restante pari ad $\frac{1}{2}$ nel 2008, riservando alla S.V. Ill.ma la valutazione dell'opportunità di presentare una istanza edilizia in sanatoria al fine di legittimarne definitivamente lo stato, in relazione al trasferimento del vano.

Il bene pignorato, rilevato in data 16.02.2023 (allegato 8.2), risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria del 12.12.2003 (allegato 5.3) a meno della apertura di due varchi, di cui solo uno in muratura portante tra i due locali con affaccio sulla Salita Pontecorvo.

Le trasformazioni descritte sono state illustrate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.4).

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il diritto in capo all'esecutata risulta essere la piena proprietà del bene come di seguito identificato:

Diritti reali: diritto di piena proprietà in capo alla debitrice _____, nata a _____ (c.f. _____) di appartamento ubicato in Napoli alla via Salita Pontecorvo n. 60 - 80135 Napoli, piano primo, Scala C int. 29, composto da quattro vani e mezzo catastali; confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà _____ e/o aventi causa, con appartamento interno 30, con vanella e con Chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto comune alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22.

Si precisa che il diritto reale indicato dal creditore precedente corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato.

- Dalla verifica degli atti presenti nel fascicolo risulta l'esatta corrispondenza degli estremi catastali tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e la relazione notarile.

Non sono state rilevate difformità formali dei dati relativi ai beni indicati negli atti del creditore precedente rispetto a quelli del catasto.

- Per quanto riguarda eventuali difformità sostanziali, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), la situazione rilevata è sostanzialmente conforme alla visura planimetrica catastale del 12.12.2003. Nell'immobile le altezze interne sono variabili: i locali principali presentano copertura a volta, con altezza al colmo pari a ca. m 3,30 e all'imposta pari a ca. m 1,45; gli altri ambienti, con solaio piano in orditura lignea, hanno un'altezza pari a ca. m 3,55 e nelle parti controsoffittate pari a ca. m 2,95, pressoché coincidenti a quelle indicate nella planimetria catastale.



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.450.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e le relative destinazioni di uso, considerando che l'immobile appare disabitato, privo di arredi e in condizioni di degrado, dalla porta di caposcala un lungo corridoio di ca. mq 10,30, a forma di elle, dopo aver superato il bagno di ca. mq 1,75 e attraversato l'antibagno di ca. mq 3,15, immette in un ambiente privo di finestre di ca. mq 12,85 che disimpegna i due locali con balconi di ca. mq 1,70 ognuno, con affaccio sulla Salita Pontecorvo, il primo di ca. mq 30,90 e il secondo di ca. mq 21,75, e la cucina di ca. mq 7,90 con affaccio nella vanella.

Si fa rilevare la presenza di diffuse infiltrazioni, probabilmente provenienti da tracimazioni in prossimità della fecale condominiale, da degrado delle tubazioni idrauliche, nonché da difetti di impermeabilizzazione del sovrastante terrazzo.

L'immobile, con due affacci dunque sulla strada a Sud/Ovest (locale 1, locale 2) e sulla vanella a Nord (cucina) ed a Nord/Ovest (bagno), è dotato di unico ingresso e le caratteristiche fisiche non consentono un progetto di comoda divisione dello stesso.

Si procede pertanto, ai fini della vendita, alla individuazione di un unico lotto come di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Napoli alla via Salita Pontecorvo n. 60 - 80135 Napoli, piano primo Scala C, int. 29 composta da tre vani, cucina, bagno, corridoio, due balconi, confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà e/o aventi causa, con appartamento interno 30, con vanella e con Chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto comune alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22.

La superficie commerciale risulta pari a ca. mq 136,30, la superficie utile pari a ca. mq 98,60 e l'altezza interna è variabile: gli ambienti principali presentano copertura a volta con altezza al colmo pari a ca. mq 3,30 e all'imposta pari a ca. m 1,45; i locali accessori presentano una altezza pari a ca. m 3,55 e nelle zone controsoffittate pari a ca. m 2,95.

QUESITO n. 2: individuazione e descrizione del LOTTO UNICO

Oggetto della vendita è un LOTTO UNICO composto da un appartamento al piano primo della Scala C int. 29 del fabbricato sito in Napoli Salita Pontecorvo n. 60, 80135.

Nell'atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006, trascritto a Napoli 1 ai nn.14588/30991 in data 05.07.2006 attestante la proprietà per la quota di 1/2 in capo alla debitrice esecutata (allegato 3.2), all'art. 3 si evince che "*la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza servitù sia attive che passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con i proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui il cespite è parte, in virtù di legge, dei titoli di provenienza, così come disciplinato dal regolamento di condominio, ove esistente [...]*".



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

Nell'atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA in Napoli Rep. 97742 Racc. 36716 del 03.11.2008, trascritto a Napoli 1 ai nn. 28420/42654 in data 05.11.2008 con cui la restante quota di ½ pervenne alla debitrice esecutata (allegato 3.1) all'art. 2 si evince che *"l'immobile si intende compravenduto con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione, uso e regolamento di condominio, così come pervenuto alla parte venditrice [...]."*

Per quanto riguarda le pertinenze o dotazioni condominiali riferite al suddetto lotto, dai titoli di proprietà (allegato 3.1, 3.2, 3.2, 3.4) non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio né i dati relativi ad una eventuale registrazione dello stesso, che è stato richiesto anche all'amministratore dello stabile con pec del 19.04 e successiva del 21.08.2023, non riscontrate.

La planimetria catastale e lo stato rilevato sono sostanzialmente congruenti, a meno della realizzazione di un varco nel muro maestro tra i due locali principali e di una apertura sulla parete, non portante, tra la cucina e il locale 2; per cui si ritiene procedere all'aggiornamento della visura planimetrica con procedura Do.C.Fa, conseguente alla pratica di sanatoria delle modifiche riscontrate.

Inquadramento del contesto - La Salita Pontecorvo, con la Via Ventaglieri, la Salita Tarsia e il Cavone, costituiscono uno dei principali collegamenti tra il centro storico entro le mura e l'area collinare che, a partire dal 1500, fu progressivamente urbanizzata. Ancora oggi la Salita, in forte pendenza, collega rapidamente la città bassa con quella a mezza costa, ed è caratterizzata da una cortina di edifici in muratura portante di tufo, alcuni pregevoli (allegato 8.1). La destinazione dell'area è prevalentemente residenziale, è servita da piccole attività commerciali e attrezzature di quartiere, e si trova in prossimità dei principali luoghi del centro storico.

Il fabbricato, di impianto ottocentesco/novecentesco a corte, al civ. n.60 (foto 1), a quattro piani nel corpo principale e due/tre piani nelle ali interne, in buone condizioni di manutenzione, è adiacente alla seicentesca Chiesa barocca di San Giuseppe delle Scalze a Pontecorvo (foto 2) e si trova a poca distanza dalla via Toledo e dalla Piazza Dante, dove sono presenti le stazioni della metropolitana e delle funicolari.

Dal portone, sormontato da un arco in piperno, dopo avere attraversato un androne voltato (foto 3), si raggiunge un portone più piccolo, ad arco (foto 4), posto sulla destra dell'ampia corte con giardino (foto 5) che introduce alla scala C (foto 6), al cui smonto, al primo piano, vi è la porta di caposcala, in legno, con sopraluce, dell'immobile pignorato (foto 7).

Descrizione appartamento

L'appartamento presenta un unico ingresso (foto 7) e ha due affacci (locale 1, locale 2) con balconi (foto 26,27,28), esposti a Sud/Ovest sulla Salita Pontecorvo e tre finestre (foto 9) in vanella (corridoio, bagno, cucina).

Dall'ingresso di ca. mq 10,00 (foto 8,10), un lungo ed alto corridoio a forma di elle di ca. mq 10,30 (foto 11,12,13), conduce in un disimpegno/antibagno (foto 14,16) di ca. mq 3,15 alla cui sinistra è



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 – 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

posto il bagno di ca. mq 1,75 (foto 15), e in un ampio ambiente di ca. mq 12,85 (foto17,18,19), con copertura a volta, dal quale hanno accesso il locale 1 (foto 24,25) e il locale 2 (foto 22,23), entrambi voltati, ognuno con balcone di ca. mq 1,70 (foto 26,27,28), e la cucina di ca. mq 3,10 (foto 20,21).

L'appartamento è disabitato e le condizioni di manutenzioni sono cattive: gli impianti non appaiono a norma, le finiture rovinare, i serramenti obsoleti e sono riscontrabili diffuse macchie di umidità e di infiltrazioni.

L'altezza interna rilevata è variabile, in parte per l'esistenza di volte a botte nei locali principali (h al colmo pari a ca. m 3,30; h all'imposta pari a ca. m 1,45) e in parte per la presenza di controsoffitti negli ambienti accessori, dove sono state rilevate altezze variabili tra m 2,95 e 3,55.

La debitrice in sede di accesso ha dichiarato che l'appartamento, in precedenza locato con regolare contratto, non è abitato dal 2018; le forniture non sono attive; gli impianti obsoleti e danneggiati; le pareti e i soffitti presentano, in numerosi parti, distacco dei materiali pittorici e ammaloramento degli intonaci per la presenza di infiltrazioni, le cui cause andrebbero indagate mediante saggi da effettuare anche sul sovrastante terrazzo e sulle montanti condominiali (pluviali e fecali); gli infissi sono in alluminio di colore bianco privi di persiane esterne; le porte interne, d'epoca, in legno verniciato a smalto di colore avorio; la pavimentazione è in marmette; le pareti sono in parte tinteggiate di colore chiaro, in parte rivestite con parati che allo stato sono scollati; la cucina non è attrezzata, il bagno è fatiscente.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono sufficienti nei due locali su strada; negli altri ambienti, le finestre sulla vanella soddisfano maggiormente la funzione di areazione piuttosto che di luce e l'ampio locale (locale 3) è senza finestre.

Da quanto dichiarato in sede di accesso (allegato 1), la quota ordinaria del condominio è di ca. € 50,00 al mese e sono presenti morosità.

LOTTO UNICO – Appartamento piano primo

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare avente unico ingresso, con porta sul ballatoio al piano primo, Scala C, int. 29, composta da tre locali oltre cucina, bagno, ingresso, corridoio, due balconi, con altezza interna variabile: nei locali principali, con volta a botte, altezza al colmo pari a ca. m 3,30 e all'imposta pari a ca. m 1,45, negli ambienti accessori, sono state rilevate altezze tra m 2,95 e 3,55 per la presenza di controsoffitti.

Dati attuali: appartamento sito in Napoli alla via Salia Pontecorvo n. 60, piano primo, scala C, int. 1;

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22

Confini: Salita Pontecorvo, proprietà e/o aventi causa, appartamento interno 30, vanella e Chiesa di San Giuseppe, salvo altri;

Superficie: superficie commerciale pari a ca. mq 136,30; superficie utile coperta pari a ca. mq 98,60.

X



Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti

- ingresso ca. mq 10,00
- corridoio ca. mq 10,30
- antibagno ca. mq 3,15
- bagno ca. mq 1,75
- cucina ca. mq 7,90
- locale 1 ca. mq 30,90
- locale 2 ca. mq 21,75
- locale 3 ca. mq 12,85
- balcone 1 ca. mq 1,70
- balcone 2 ca. mq 1,70

QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

La scrivente ha acquisito visure storiche per immobile C.F. e visure planimetriche catastali, estratto di mappa e visura ipotecaria per immobile (allegato 5).

La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio dott. Elio Bergamo con studio in Roma il 30.06.2021 (allegato 2) risale all'atto di per notaio Romano NASCHI in Napoli Rep. 13981 Racc. 4387 del 28.02.1992 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 5419/7063 in data 18.03.1992 (allegato 3.4) con cui l'intera proprietà dell'immobile pervenne a _____, nato a _____

Quanto alla storia catastale del bene, dalle visure e dalla documentazione acquisite, si individuano le seguenti variazioni intervenute nel tempo a partire dall'atto originario sino all'attualità (allegati 2, 3, 5).

Il bene risulta censito alla sez. AVV. foglio 12 p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22, Salita Pontecorvo n. 60, scala C, int. 29, piano I, in ditta _____ nata a _____ (c.f. _____), per l'intera proprietà nelle due quote di $\frac{1}{2}$ di cui una in regime di separazione dei beni; al C.T. Comune di Napoli foglio 101, p.lla 116.

Dal confronto tra la cronologia relativa ai dati identificativi e al classamento illustrata nella visura storica dell'immobile al C.F. (allegato 5.1, 5.2), ed i titoli di proprietà si evince quanto segue.

La particella 116 nasce il 12.02.2014 dalla soppressione della particella 904, in impianto meccanografico dal 30.06.1987, sulla quale in data 12.12.2003 risulta la variazione con pratica n. 894095 per errata consistenza.

Nello specifico il bene pignorato sub 43, attualmente p.lla 116, in precedenza p.lla 904, risulta di 5,5 vani dal 30.06.1987 al 01.01.1992, come descritto nell'atto di compravendita per notaio Naschi del 28.02.1992 (allegato 3.4). In tutti i successivi atti di compravendita, sono riportati gli stessi identificativi catastali a meno del numero dei vani, che da 5,5 diventano 4,5. Dal raffronto tra le planimetrie originarie del sub 43, vani 5,5 e del sub 44, vani 2,5 del 31.12.1939 (allegato 5.5, 5.7) con quelle successive del 12.12.2003 (allegato 5.4, 5.6), si è riscontrato che la variazione della consistenza



ha comportato l'attribuzione di parte del vano, adiacente all' ingresso, dal primo al secondo subalterno.

Rispondenza formale dei dati del pignoramento con risultanze catastali: la sottoscritta ha verificato la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, che risultano le stesse anche del titolo originario di proprietà.

Difformità tra situazione reale e planimetria catastale: la planimetria catastale attuale, presentata il 12.12.2003, configura un bene sostanzialmente conforme rispetto allo stato reale dei luoghi.

Si segnala solo l'apertura di un varco nella muratura portante tra i due locali (locale 1 e locale 2) che affacciano sulla Salita Pontecorvo e di una apertura nel muro di separazione tra il locale 2 e la cucina.

Nella planimetria storica del 31.12.1939 (allegato 5.5) è rappresentato un varco tra i due locali ma è posto in una posizione differente rispetto a quello rilevato.

Le difformità, prive di titolo autorizzativo, sono state rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegati 8.3).

Si ritiene necessario, per quanto riguarda l'apertura nella muratura portante, procedere a sanare l'abuso strutturale con pratica SCIA, subordinata al parere del Genio Civile e al rilascio dell'autorizzazione sismica, mettendo in opera i necessari interventi di adeguamento strutturale (cerchiature o piattabande). Al fine di rendere il bene conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si prevede un costo complessivo pari a ca. € 8.000,00 per la presentazione delle pratiche, per le opere di adeguamento strutturale e per il conclusivo aggiornamento catastale.

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: abitazione di tipo popolare sita in Napoli alla Salita Pontecorvo n. 60 – 80135 Napoli, piano primo, Scala C interno 29, composta da tre vani, cucina, bagno, ingresso, corridoio, due balconi; confinante con Salita Pontecorvo, con proprietà _____ e/o aventi causa, con appartamento interno 30, con vanella e con Chiesa di San Giuseppe, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati di detto comune alla sez. AVV, foglio 12, p.lla 116, (già 904), sub 43, z.c.7, cat. A/4, vani 4,5, classe 4, superficie catastale mq 144, r.c. € 195,22.

La superficie commerciale risulta pari a ca. mq 136,30, la superficie utile pari a ca. mq 98,60 e l'altezza interna è variabile: gli ambienti principali presentano copertura a volta con altezza al colmo pari a ca. mq 3,30 e all'imposta pari a ca. m 1,45; i locali accessori presentano una altezza pari a ca. m 3,55 e nelle zone controsoffittate pari a ca. m 2,95.

QUESITO n. 5: passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Sulla base della certificazione ipocatastale presente in atti (allegato 2) e dei titoli di proprietà (allegati 2,3), si riportano i seguenti passaggi di proprietà con cui il bene pignorato è pervenuto alla debitrice eseguita _____ nata a _____ il _____ (c.f.) _____



- per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

- atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 14588/30991 in data 05.07.2006 da potere _____, nato _____, in regime di comunione legale dei beni e _____, nata a _____, in regime di comunione legale dei beni (allegato 3.2);
- a _____, nato a _____ (in regime di comunione legale dei beni) e _____, nata a _____ (in regime di comunione legale dei beni) la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà pervenne con atto di compravendita per notaio Elio BELLECCA in Napoli Rep. 54585 Racc. 13496 del 15.12.2003 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 19717/30901 in data 18.12.2003 da potere di _____ nato a _____ (allegato 3.3);
- a _____, nato a _____, la quota pari ad $\frac{1}{1}$ della proprietà pervenne con atto di compravendita per notaio Romano NASCHI in Napoli Rep. 13981 Racc. 4387 del 28.02.1992 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 5419/7063 in data 18.03.1992 (allegato 3.4).

- per la restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

- atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'ANNA in Napoli Rep. 97742 Racc. 36716 del 03.11.2008 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 28420/42654 in data 05.11.2008 da potere di _____, nato a _____ (allegato 3.1);
- a _____, nato a _____ la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni) pervenne per con atto di compravendita per notaio Paolo SCARNECCHIA Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 14588/30991 in data 05.07.2006 da potere di _____, nato a _____ (in regime di comunione legale dei beni) e _____, nata a _____ (in regime di comunione legale dei beni) (allegato 3.2).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In relazione alla regolarità del bene pignorato, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con riferimento all'art. 172 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8,9, l'esperto ha verificato quanto segue.

Il compendio pignorato si trova al piano primo Scala C dell'edificio al civ. 60 nella Salita Pontecorvo in Napoli a destinazione residenziale, con struttura portante in muratura di tufo e nucleo originario risalente presumibilmente al XIX sec., pertanto in epoca antecedente al 1939.



Gli ambienti presentano in parte copertura a volta, in parte con solaio ordito con travi di legno e panconcelli.

Dai rilievi effettuati non sono stati rilevati abusi inerenti aumenti di superficie o di volume, né modifiche dei prospetti. Si è altresì riscontrato un varco nella muratura portante, non rappresentato nella planimetria catastale del 12.12.2003, per la cui sanabilità va predisposta una pratica SCIA, subordinata al conseguimento della idoneità antisismica e successivo collaudo.

Inoltre, gli ambienti principali della casa sono raggiungibili, dall'ingresso, posto sul pianerottolo al primo piano di fronte allo smonto della scala, dopo aver percorso un lungo corridoio ad elle, che di fatto cinge i lati della stanza ceduta ed accorpata all'immobile contiguo.

Nelle planimetrie del sub 43 che del sub 44, risalenti al 31.12.1939, all'epoca identificati nella p.lla 904, è rappresentato lo stato originario delle due unità immobiliari in cui il vano descritto è ancora ricadente nel sub pignorato.

Dalla documentazione acquisita non è stato possibile rinvenire il titolo che abbia autorizzato la realizzazione delle opere relative alla variazione della consistenza, che potrebbero essere state oggetto di pratica DIA presentata presso la Municipalità competente, trattandosi di immobile non sottoposto a vincolo; a tal fine è stata presentata richiesta allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (allegato 7.7), allo stato non espletata.

Tuttavia, poiché il bene è stato compravenduto nello stato di fatto a partire dal 2003, con atto per notaio BELLECCA (allegato 3.3) che all'art. 1 riporta la denuncia di variazione della consistenza n. 131743.1/2003 prot. 894095 presente anche nella visura storica catastale (allegato 5.2), la scrivente procederà alla valutazione del bene così come pervenuto alla debitrice eseguita, riservandosi comunque al giudizio della S.V. Ill.ma sull'opportunità di includere nella pratica SCIA, inerente la sanatoria del varco nella muratura portante, anche le opere effettuate sui due immobili, al sub 43 e al sub 44, al fine di legittimarne definitivamente lo stato attuale.

I costi relativi alla presentazione della pratica di Sanatoria e alla richiesta di autorizzazione sismica, subordinata al parere del Genio Civile, con conseguente e conclusivo aggiornamento planimetrico catastale, si stimano pari a ca. € 6.000,00.

Gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

L'Ufficio del Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, in riferimento alle richieste avanzate (allegato 7.1) ha certificato che non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare (allegato 7.2).

- L'appartamento è parte di un condominio amministrato dal dott.ssa _____ (_____), alla quale la scrivente con pec del 19.04 e 21.08.2023 ha richiesto le informazioni inerenti il condominio, senza ricevere riscontro.



In data 09.02.2023 il custode giudiziario relazionava che l'amministratrice, a seguito dei solleciti inoltrati in data 04.11.2022 e 07.02.2023, fornendo contatto telefonico ed e-mail della sig.ra riferiva quanto segue:

- 1) spesa media condominiale della sig.ra € 272,00 (tabella A+Tabella B);
- 2) conguagli anno 2021: € 2.046,00;
- 3) anno 2022: € 625,00 euro e € 272,00 ordinario.

La scrivente non è riuscita ad acquisire informazioni circa l'esistenza o meno del Regolamento di Condominio, non avendo ricevuto risposta dall'amministratrice ed essendo solo genericamente richiamato negli atti di compravendita.

- La scrivente ha verificato che la destinazione residenziale è compatibile con gli strumenti urbanistici e nello specifico, in base agli strumenti urbanistici vigenti (allegato 6), il bene:

- rientra nella zona A- Insediamenti di interesse storico, Tav. 6 - foglio 14;
- rientra nella classificazione tipologica del centro storico, Unità edilizie di base Otto/Novecentesche e Novecentesche - originarie o di ristrutturazione a corte, Tav. 7 - foglio 14, IV;
- non rientra nella tavola delle specificazioni, Tav. 8 - foglio 14
- rientra nella zonizzazione del territorio in prospettiva sismica ed è classificata in zona 5 A, Tav. 11

foglio 14;

- rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area a instabilità bassa, Tav. 12 - foglio 3;

- non rientra nella tavola vincoli paesaggistici, Tav. 13 - foglio 3;

- rientra nella tavola vincoli e aree di interesse archeologico, Tav. 14 - foglio 3;

- rientra nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica (Zona IV) - L. 447/95, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 21 Dicembre 2001.

- Con documentazione rilasciata il 21.02.2023 (allegato 7.4), la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli ha certificato che il bene non rientra nel perimetro nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 parte Terza, e che per esso non sono stati emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 parte Seconda (Beni Culturali).

Pertanto, è possibile affermare che:

- il bene è stato costruito in epoca ante 1939;
- esaminati gli atti ed effettuati i rilievi sul bene pignorato, dal confronto tra lo stato rilevato (allegato 8.2) e lo stato rappresentato nella planimetria catastale (allegato 5.4), si è riscontrata l'apertura di un varco in muratura portante realizzata senza permesso;
- la possibilità di sanare tale opera, pertanto da ritenersi abusiva in tessuto della città storica, quindi con un aggravio di spesa di multa di ca. € 1.500,00, richiede la presentazione di una pratica SCIA a firma di tecnico abilitato, per la quale si stima un costo pari a ca. € 1.000,00, comprensiva di Fine



Lavori con rilascio del Collaudo Tecnico-Amministrativo, per il quale si stima un costo di ca. € 1.000,00 per il calcolo, progetto e/o produzione delle Asseverazioni/Certificazioni statiche per il Genio Civile (trattandosi di apertura inferiore a cm 150 di larghezza e comunque compresa nel 25% della superficie interessata) e per il Collaudo Statico; oltre ca. € 500,00 per l'accatastamento e ca. € 2.000,00 per la realizzazione delle opere strutturali.

L'importo stimato per sanare l'apertura nella muratura portante, complessivamente pari a ca. € 6.000,00, è comunque indicativo in quanto sensibilmente variabile in base all'intervento, che può essere correttamente stimato solo all'esito degli opportuni saggi, tanto quanto la fase del progetto strutturale-costruttivo.

Gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

La debitrice _____ non abita nell'immobile pignorato ma risiede in _____, così come risulta dal certificato di residenza (allegato 4.2).

Come dichiarato in sede di accesso e riportato in verbale (allegato 1), l'immobile pignorato è stato per molti anni condotto in locazione dal sig. _____ in forza di un contratto ritualmente registrato. Dal 2018, anno di scadenza del contratto, l'immobile è disabitato.

In 23.02.2023 l'Agenzia delle Entrate, riscontrando la richiesta della scrivente in data 12.01.2023, ha certificato che non ci sono atti di locazione ricadenti sul bene (allegato 7.6).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile in atti per notaio Elio BERGAMO (allegato 2) nonché dalla ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile (allegato 5.9), si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricadenti sull'immobile:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE ai NN. 07464/30902 del 18.12.2003, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 15.12.2003, rep. 54586 racc. 13497 a rogito del notaio BELLECCA Elio sede Napoli per la somma complessiva di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 di capitale da restituire in 20 anni a favore di _____) c.f. _____ (domicilio non eletto) contro _____ nato a _____ e _____ nata a _____ il _____ ; Debitore non datore di ipoteca: _____ nata a _____

Grava su immobile Foglio 12, p.lla 904, sub 43 (oggi p.lla 116 sub 43), per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, per la quota pari ad ½ ciascuno della piena proprietà.

ISCRIZIONE ai NN. 08033/42655 del 05.11.2008, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03.11.2008, rep. 597743 racc. 36717 a rogito del notaio D'ANNA Maria Luisa sede Napoli per la



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: elliffica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

somma complessiva di € 242.176,00 di cui € 121.088,00 di capitale da restituire in 30 anni a favore di _____) c.f. _____ (domicilio eletto in _____

contro _____, nata a _____ (c.f. _____);

Grava su immobile Foglio 12, p.lla 116, sub 43 per la quota della piena proprietà.

TRASCRIZIONE NN. 14136/19479 del 03.06.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.05.2021 numero di repertorio 553 a favore _____ (c.f. _____) contro _____, nata in _____ (c.f. _____) Proprietà 1/1.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Le spese relative alle difformità da regolarizzare sono state computate con specifiche voci.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il fabbricato in oggetto non insiste su area demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non esistono pesi o oneri di alcun tipo.

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

Le richieste formulate all'amministratore di condominio (allegato 4.3) non hanno avuto riscontro; il custode giudiziario nella relazione del 09.02.2023 comunica che l'amministratrice, dott.ssa _____ (_____), riferiva quanto segue:

- 1) spesa media condominiale della sig.ra _____ a € 272,00 (tabella A+Tabella B);
- 2) conguagli anno 2021: € 2.046,00;
- 3) anno 2022: € 625,00 euro e € 272,00 ordinario.

La scrivente non è riuscita ad acquisire informazioni circa l'esistenza o meno del Regolamento di Condominio, essendo solo genericamente richiamato negli atti di compravendita.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni.

La sottoscritta, prima di determinare il valore degli immobili, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A



arch. CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Fondamentalmente due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili a beni assimilabili all'oggetto della stima, che sono stati ricavati direttamente dal mercato in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato dell'immobile, dall'uso, dalla zona in cui ricade e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare, in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi e in condizioni normali di conservazione.

Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2022-2° semestre zona B9, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo pari ad € 1.850/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

La superficie commerciale risulta pari a ca. mq 136,30.

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/parte Ovest Centro Antico

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Abitazione popolare

Valore mercato massimo: € 2.250/mq

Valore mercato minimo: € 1.450/mq



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: elliptica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero da vincoli ed oneri risulta pari a:

V1 = € 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila/00)

(€ 1.850/mq x mq 136,30) = € 252.155,00 che arrotondato per difetto è pari a € 252.000,00

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano a seconda delle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione centrale del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo.

Il palazzo è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di amministrazione condominiale, l'immobile, posto al primo piano, non è servito da ascensore;

- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: l'appartamento posto al piano primo, gode di sufficienti condizioni di luminosità, solo nei locali che affacciano sulla strada; agli ambienti più ampi si accede dopo aver percorso un lungo corridoio;

- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: l'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione, risulta disabitato da ca. 5 anni e le forniture non sono attive; privo di arredi, le finiture appaiono vetuste; sono inoltre presenti diffuse tracce di infiltrazioni;

- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che risulta libero.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato sub 43	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,32
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,18
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,12
<u>- caratteristiche produttive</u>	<u>Ke 10:5</u>	<u>Ke 0,08</u>
K max = 100	K min = 25	K% = 0,70



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 – 80127 Napoli, tel. 339.450.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

Pertanto, i valori commerciali effettivi degli immobili, rapportati alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sono dati dal prodotto dei valori commerciali per il coefficiente $K\%=70$ detrattivo in ragione alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale effettivo immobile sub 43:

$Vce = (\text{€ } 252.000,00 \times 0,70) = \text{€ } 176.400,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad $\text{€ } 176.000,00$

$Vce = \text{€ } 176.000,00$ (euro centosettantaseimila/00).

Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Da tale valore dovranno poi essere detratti i costi previsti per la regolarizzazione dell'immobile ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, dell'aggiornamento catastale, della redazione dell'attestato di prestazione energetica e quelli inerenti le opere per l'adeguamento strutturale, per un totale pari a ca. $\text{€ } 6.000,00$.

- Si ribadisce che i costi stimati per la sanatoria dell'opera abusiva sono solo indicativi e potranno essere definiti con precisione solo all'esito di saggi.
- Si ribadisce che gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

VALUTAZIONE DEI BENI - VALORE DI MERCATO degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Sulla scorta di quanto ulteriormente esposto in relazione alla definizione delle pratiche per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia ricadenti sul bene, il valore della piena proprietà dovrà essere ulteriormente ridotto ai fini di comprendere le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dello stesso, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi: nei tempi di definizione delle pratiche edilizie; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto del 15%:

LOTTO UNICO: il valore del lotto si stima pari ad $\text{€ } 150.000,00$ (euro centocinquantamila/00).



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellifica@libero.it; carolina.cigala@archworldpec.it

$V \text{ asta} = V_c - 15\% V = € 176.000,00 - € 26.400,00 = € 149.600,00$ che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore del LOTTO UNICO oggetto di pignoramento della seguente procedura è pari ad € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) al netto delle spese per la definizione della pratica di conformità urbanistica e catastale, dei costi delle opere di adeguamento strutturale, del successivo aggiornamento catastale che si stimano orientativamente pari a ca. € 6.000,00 (euro seimila/00).

QUESITO n. 13: quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO n. 14: certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe; precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli atti (allegati 2,3,4,2) risulta che la debitrice _____, nata a _____ il _____ (c.f. _____), ha contratto matrimonio con _____, nato a _____ il _____ in data 17.04.1999, in regime di separazione dei beni

Con provvedimento del Tribunale di Napoli N.R.G. 15516/12 in data 05.12.2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; con sentenza del Tribunale N. 9421/2017 in data 20.09.2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

La scrivente ha acquisito certificati di residenza rilasciati dall'ufficio anagrafe di Napoli dal quale risulta che la debitrice non risiede nell'immobile pignorato (allegato 4.2).

SEZIONE B: prescrizioni operative per l'esperto stimatore

La scrivente:

- ha redatto risposta separata a ciascun quesito formulato dal Giudice;
- ha provveduto ad informare il creditore e la debitrice eseguita del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni;
- ha redatto la stima per il LOTTO UNICO nella parte descrittiva della relazione e nel compendio grafico allegato;
- ha allegato alla relazione di stima fotografie esterne ed interne del bene, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e le visure catastali attuali e storiche, e la documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti;



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: ellittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

- ha depositato, in data 26.08.2023 telematicamente la relazione completa di fotografie, planimetrie e/o fogli di mappa scannerizzati, ha allegato in formato PDF tutti gli allegati alla relazione, di cui il seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEI VERBALI DI ACCESSO, 18.10.2022 e 16.02.2023

2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio Elio BERGAMO in Roma, 30.06.2021

3. TITOLI DI PROPRIETÀ

- 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Maria Luisa D'ANNA in Napoli Rep. 97742 Racc. 36716 del 03.11.2008 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 28420/42654 in data 05.11.2008

- 3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Paolo SCARNECCHIA in Napoli Rep. 53546 Racc. 13460 del 28.06.2006 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 14588/30991 in data 05.07.2006

- 3.3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio BELLECCA in Napoli Rep. 54585 Racc. 13496 del 15.12.2003 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 19717/30901 in data 18.12.2003

- 3.4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Romano NASCHI in Napoli Rep. 13981 Racc. 4387 del 28.02.1992 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 5419/7063 in data 18.03.1992

4. CERTIFICATI E DOCUMENTI

- 4.1. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, 10.07.2020

- 4.2. Certificato di residenza, 04.10.2022

- 4.3. Richiesta amministratore di condominio, 19.04.2023

5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

- 5.1. Visura storica per immobile p.lla 116 sub 43, 08.10.2022

- 5.2. Visura storica per immobile p.lla 904 sub 43, 01.08.2023

- 5.3. Visura storica per immobile p.lla 116 sub 44, 08.10.2022

- 5.4. Visura planimetrica del 12.12.2003 sub 43, 08.10.2022

- 5.5. Visura planimetrica del 31.12.1939 sub 43, 01.08.2023

- 5.6. Visura planimetrica del 12.12.2003 sub 44, 08.10.2022

- 5.7. Visura planimetrica del 31.12.1939 sub 44, 01.08.2023

- 5.8. Estratto di mappa, 15.06.2023

- 5.9. Ispezione ipotecaria per Immobile, 15.06.2023

6. AUTOCERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA, 19.04.2023

7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI

- 7.1. Richiesta Ufficio Condono, 19.04.2023

- 7.2. Certificato Ufficio Condono PG/2023/0375123, 04.05.2023

- 7.3. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 19.04.2023

- 7.4. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 6980-P, 09.05.2023



arch. CAROLINA CIGALA

Via Aniello Falcone n.332 - 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: eliffico@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

- 7.5. Richiesta Agenzia Entrate - Contratto di Locazione, 12.01.2023
- 7.6. Certificato Agenzia Entrate, 23.02.2023
- 7.7. Richiesta SUE - Verifica esistenza pratica edilizia per variazione di consistenza, 24.08.2023

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
- 8.2. Planimetria di rilievo 16.02.2023 con indicazione delle quote e delle superfici
- 8.3. Confronto planimetria di rilievo del 16.02.2023 e la planimetria catastale del 12.12.2003
- 8.4. Confronto tra la planimetrie catastali del 12.12.2003 e la planimetrie catastali del 31.12.1939 dei sub 43 e 44
- 8.5. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.6. Documentazione fotografica foto nn. 1-28

- ha inviato, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia alle parti e al custode;

- dichiara che nel corso delle operazioni peritali non si sono verificati impedimenti;

- dichiara la propria disponibilità a comparire all'udienza fissata al 17.10.2023 ore 11.30 per eventuali chiarimenti;

- ha redatto in maniera analitica istanza di liquidazione del compenso.

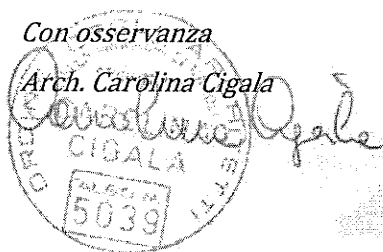
SEZIONE C: prescrizioni per il deposito telematico

La scrivente ha eseguito il deposito telematico dei propri atti secondo le prescrizioni indicate nel conferimento dell'incarico.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente espletato il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni o repliche delle parti.

Con osservanza

Arch. Carolina Cigala



Napoli, 26 agosto 2023

