

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. G. Manera

N. 24/2021 R.G.E.

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da _____
_____ (creditore procedente - _____)
_____ contro _____ (debitori eseguiti -
avv.to _____)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



1



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito A-1).....	4
In merito al quesito A-2).....	4
In merito al quesito A-3).....	6
In merito al quesito A-4).....	6
In merito al quesito B-1).....	7
In merito al quesito B-2).....	11
In merito al quesito B-3).....	12
In merito al quesito 1).....	12
In merito al quesito 2).....	13
In merito al quesito C-1).....	14
In merito al quesito C-2).....	15
In merito al quesito C-3).....	16
In merito al quesito D-1).....	17
In merito al quesito D-2).....	20
In merito al quesito E-1).....	21
In merito al quesito E-2).....	23
In merito al quesito E-3).....	26
In merito al quesito E-4).....	27
In merito al quesito F-1).....	27
In merito al quesito F-2).....	27
In merito al quesito G-1).....	28
In merito al quesito G-2).....	33
In merito al quesito G-3).....	34



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. Guglielmo Manera, con provvedimento del 31/05/2022, comunicato con PEC il 01/06/2022, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 24/2021 del R.G.E., promossa dalla _____, rappresentata e difesa dagli avv. _____

_____ contro i sigg. _____ e _____, rappresentati dall'avv. _____

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez. Civile, con modalità telematica, come disposto nell'ordinanza di nomina.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno mercoledì 22 giugno 2022 alle ore 12:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Caterina Orditura (All. 1).

In seguito alle richieste di differimento del sopralluogo, effettuate dall'avv. dei debitori ed accordate dal Custode (All. 1), il C.T.U. si è recato presso l'immobile pignorato in data 05 luglio 2022 alle ore 16:00, congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e



fotografici dello stato dei luoghi, nel contempo il Custode Giudiziario, altresì, si è immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati, redigendo a sua volta il relativo verbale, cui si allegano gli schemi dei rilievi effettuati (All. 2).

Risposta ai quesiti

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

In merito al quesito 1) “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”

Agli atti, risulta depositata dall'istante la Relazione Notarile del Notaio dr. Vincenzo Calderini, rilasciata in data 19 marzo 2021, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nel periodo compreso tra il 19 aprile 1967, data del primo titolo anteriore al ventennio, atto rogato dal Notaio Ugo Abbate del 19 aprile 1967 (All. 3), attraverso il quale perveniva al sig. _____, padre del debitore esecutato _____, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento e, il 10 febbraio 2021, data della trascrizione del pignoramento relativo alla suddetta procedura esecutiva. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

In merito al quesito 2) “Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”



Lo scrivente ha acquisito la copia del titolo di provenienza in favore dei debitori, ossia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **Luigi Castaldo** in data **09 dicembre 2009, rep. /racc. 16526/7850**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **10 dicembre 2009 ai nn. 45843/32334** (All. 4), attraverso il quale pervenivano ai debitori, sigg. coniugi _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, coniugi in regime di comunione dei beni, la quota di 4/5 di proprietà dell'immobile in oggetto, suddivisa per la quota di 2/5 ciascuno in comune indiviso, per acquisto dai sigg. _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nato a _____ il _____. Si precisa che la restante quota di 1/5 della proprietà del bene oggetto di pignoramento, intestata al suddetto _____, era pervenuta allo stesso per successione in morte dalla madre _____, nata a _____ il _____, ed ivi deceduta in data _____, di cui alla denuncia di successione del _____ rep. 7359/3968/97, trascritta presso la C.R.I. di Napoli 1, il **3 dicembre 2008 ai nn. 48517/33038** (All. 5) e precedentemente, per successione in morte dal padre _____, nato a _____ il _____ ed ivi deceduto in data _____, di cui alla denuncia di successione del _____ rep. 5754/3378, trascritta presso la C.R.I. di Napoli 1, il **22 novembre 1993 ai nn. 22215/15147** (All. 5), precisando che le suddette eredità risultano accettate dai suddetti eredi con atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità rogato dal Notaio Castaldo Luigi in data **09 dicembre 2009, rep. /racc. 16527/7851**, trascritte alla C.R.I. di Napoli 1, rispettivamente: il **02 aprile 2021 ai nn. 9785/7039** e il **02 aprile 2021 ai nn. 9784/7038** (All. 5).

In origine l'immobile in oggetto veniva acquistato dal predetto _____, con atto di compravendita rogato dal notaio **Ugo Abbate** del **19 aprile 1967, rep./racc. 110146/7113**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **02 maggio 1967 ai nn. 21543/15097** (All. 3), per acquisto dalla _____ (_____), con sede in _____ alla _____.



In merito al quesito 3) “Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell’acquisto; b) visura camerale storica ove l’ intestatario dei beni sia una persona giuridica.”

Lo scrivente ha verificato dalla documentazione agli atti del fascicolo, che il creditore precedente non ha depositato sia i certificati di residenza, che l’*Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio* dei debitori eseguiti, sigg. coniugi _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, recuperati dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Napoli, Anagrafe e Stato Civile e riportati in allegato alla presente Relazione (All. 6); da cui si evince che i suddetti coniugi, entrambi residenti nell’immobile pignorato, sito in Napoli, alla Via Lago Lucrino n. 67, isolato 13, piano secondo, scala B, int. 3 (Quartiere Ponticelli - All. 6), contraevano matrimonio in _____ in data _____ e, che gli stessi sceglievano il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (non sono riportate annotazioni nel certificato - All. 6). Ne consegue che gli stessi acquistavano in data **09 dicembre 2009**, la quota di 4/5 della piena proprietà dell’immobile in oggetto, suddivisa per la quota di 2/5 ciascuno in comune indiviso in regime di comunione dei beni, come correttamente riportato nell’atto di provenienza del bene (All. 4).

In merito al quesito 4) “Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l’elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l’eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”

Si allega copia della certificazione notarile contenuta in atti (All. 7).

- B -



Identificazione e descrizione attuale dei beni

In merito al quesito 1) *“Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;”*

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: *“... abitazione di tipo economico in Comune di Napoli, Via lago Lucrino n. 67, Scala B, int. 3 ...”.*

INDIRIZZO ATTUALE: coincidono con quelli indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: *“... censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 1, part. 282, sub 17, Sez. PON, categoria A/3, vani 4, piano n. 2 ...”.*

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: *non indicati*

CONFINI ATTUALI: L’immobile confina: **a Nord-Ovest con Via Lago Lucrino, a Nord-Est con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala A, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 26) e con slargo prospiciente via Lago Lucrino, a Sud-Est con slargo prospiciente via Lago Lucrino e a Sud-Ovest con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala B, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 18).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: *“... Piena proprietà per 4/5 della sig.ra _____, nata a _____ il _____, C.F.: _____ e piena proprietà per 4/5 del sig. _____, nato a _____”.*



_____ *il* _____, *C.F.:* _____, *in regime di comunione legale e piena proprietà per 1/5 bene personale del sig.* _____ ...”.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Lo scrivente ha verificato, altresì, che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale, inoltre, non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nei titoli di provenienza (All.ti 3 e 4), in catasto (All. 8) e nella documentazione ipocatastale recuperata (All. 5) e in atti (All. 7).

Descrizione del bene

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione **sito in Napoli, alla “Via Lago Lucrino” n. 67, isolato 13, Scala B, piano secondo, int. 3,** ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito intorno alla metà degli anni cinquanta del secolo scorso con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, a cui si accede dal dagli ingressi delle scale A - B e C, poste all'altezza dei civici 63 - 67 e 73 di via Lago Lucrino. Il fabbricato, che attualmente appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un, un piano terra e da tre ulteriori piani in elevazione, destinati ad abitazione, serviti dai suddetti tre corpi scala, privi di ascensore (All. 9 - Foto da 1 a 9).

L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ PON; Foglio 1; Particella 282; Sub. 17; Cat. A/3; Classe. 2; Consistenza 4 vani; Sup. Cat. Totale 72 mq; Rendita € 194,19, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 8).

Esso confina: a Nord-Ovest con Via Lago Lucrino, a Nord-Est con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala A, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 26) e con slargo prospiciente via Lago Lucrino, a Sud-Est con slargo prospiciente via Lago Lucrino e a Sud-Ovest con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala B, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 18).



La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 19/07/1955 (All. 8), che allo stato, come da ricerche effettuate risulta l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile (planimetria d'impianto), per alcune modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre alla realizzazione di una veranda sul primo balcone, entrambe effettuate senza titolo edilizio (Cfr. risposta al quesito E-2. All. 10 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, entrando dall'androne della scala B (posta all'altezza del Civico 67 di Via lago Lucrino), dalla seconda porta a destra salendo le scale posta sul pianerottolo del secondo piano (All. 9 - foto da 10 a 22). L'immobile è dotato di doppia esposizione Nord-Ovest / Sud-Est: a Nord-Ovest con due porte-finestre sul primo balcone, prospiciente via Lago Lucrino, su cui affacciano la cucina e il soggiorno e, a Sud-Est, con una finestra su cui affaccia la prima camera da letto e, con una porta-finestra sul secondo balcone, su cui affaccia la seconda camera da letto, entrambe con affaccio su slargo confinante con Via Lago Lucrino.

L'appartamento è costituito da:

- un (1) Ingresso-disimpegno (All. 9 - foto da 23 a 28);
- una (1) cucina (All. 9 - foto da 29 a 34);
- due (2) balconi (balcone 1, All. 9 - foto da 35 a 39 e balcone 2, All. 9 - foto da 59 a 64);
- un (1) soggiorno (All. 9 - foto da 41 a 46);
- un (1) servizio igienico (W.C., All. 9 - foto da 47 a 52);
- due (2) camere da letto (st. letto 1 - st. letto matrimoniale, All. 9 - foto da 53 a 58; st. letto 2 - stanzetta - foto da 65 a 70);
- un (1) ripostiglio (All. 9 - foto da 71 a 73);



Entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un ingresso-disimpegno (All. 9 - foto da 23 a 28), privo di finestre, da cui é possibile accedere a tutti i restanti ambienti dell'immobile. Procedendo in senso orario, dalla prima porta a sinistra del disimpegno, che è un vano di passaggio aperto, si accede alla cucina (All. 9 - foto da 29 a 34), dotata di un affaccio con porta-finestra sul primo balcone (All. 9 - foto da 35 a 40), orientato a Nord-Ovest su Via Lago Lucrino. Dalla seconda porta a sinistra, si accede al soggiorno, anch'esso dotato di un affaccio con porta finestra sul primo balcone (All. 9 - foto da 41 a 46). Sempre dal disimpegno, dalla terza porta a sinistra, si accede al bagno (W.C., All. 9 - foto da 47 a 52), dotato di doppi servizi con lavabo e piatto doccia, oltre a un piccolo finestrino alto (presa d'aria), su terrazzino appartenente all'immobile confinante. Ancora, dalla quarta porta a sinistra del disimpegno, si accede alla prima camera da letto (St. letto matrimoniale (All. 9 - foto da 53 a 57), dotata di un affaccio con porta-finestra a Sud-Est, sul secondo balcone, prospiciente slargo confinante con Via Lago Lucrino (All. 9 - foto da 59 a 64). Dalla quinta porta a sinistra del disimpegno poi, si accede alla seconda camera da letto (stanzetta, All. 9 - foto da 65 a 70), anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Sud-Est sul predetto slargo; infine, dalla sesta porta a sinistra, si accede al ripostiglio, privo di finestre (All. 9 - foto da 71 a 73).

Tutti gli ambienti interni, privi di controsoffitto, hanno altezza netta utile pari a 3,00 m (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio del terzo piano).

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 57,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 67,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 70,00 mq (All. 10 - Tav 2).

Allo stato, l'appartamento appare in discrete condizioni interne. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 effetto pietra, di colore beige chiaro, montate a 45°; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, sono in piastrelle di ceramica tipo 20x20 di colore rosa chiaro, i rivestimenti della cucina sono in gres porcellanato effetto



mosaico, tipo 5x5cm, montati a 90° di colore beige chiaro. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono parte in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc, nella stanzetta e nella cucina, e parte in legno senza vetro-camera con tapparelle in pvc, nel soggiorno e nella stanza da letto matrimoniale, dove solo in questo caso, vi è un secondo infisso in alluminio posto sulla linea esterna della tompagnatura.

L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile della corrente elettrica, del gas metano e alla rete fognaria ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di uno scaldino a gas per il riscaldamento dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario nel bagno e nella cucina (All. 9 - foto 38), nonché di due condizionatori del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna, posti nelle due camere da letto (All. 9 - foto 57 e foto 65). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

In merito al quesito 2) “Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”

L'immobile pignorato come si evince dall'atto di provenienza non ha particolari pertinenze accessorie, così come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 10), si precisa che secondo la dichiarazione fornita dall'amministratore di condominio del fabbricato in oggetto, allo stato non esiste regolamento di Condomino (Cfr. risposta quesito D-2).

Si allegano il rilievo fotografico (All. 9) e gli elaborati grafici di rilievo dell'appartamento (All. 10).



In merito al quesito 3) “Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell’allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

Identificazione pregressa dei beni

In merito al quesito 1) “Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.”

Lo scrivente ha confrontato la descrizione e l’identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e, con i dati risultanti dai titoli di provenienza acquisiti. Non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo*, come verificato dalla suddetta documentazione e dalle visure ipotecarie effettuate (All. 5), in particolare, secondo quanto riportato nella nota di trascrizione in atti (certificazione ai sensi dell’art. 561 c.p.c.), non sussistono pignoramenti precedenti sull’immobile *de quo* per tutto il periodo compreso tra il 10/02/2001 al 10/02/2021. Inoltre, lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione del bene oggetto di



pignoramento, in particolare la mappa Catasto terreni N.C.T. del Comune di Napoli, Foglio 162; P.Illa 282 (All. 8), presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, corrispondente alla mappa Catasto Fabbricati SEZ PON; Foglio 1; P.Illa 282 (come riportato nella visura catastale storica acquisita - All. 8), ed altresì, la visura catastale storica e la relativa planimetria dell’immobile pignorato (All. 8). Si precisa che l’ultima planimetria in Catasto dell’immobile risale al 19/07/1955 e che, dalle ricerche effettuata presso gli archivi catastali, non risultano planimetrie precedenti dell’immobile per cui la stessa coincide con la planimetria originaria d’impianto.

In merito al quesito 2) “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l’aggiudicatario di tutte le notizie utili per l’eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all’art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso costi necessari a sostenersi da parte dell’aggiudicatario ove l’immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”

Come già accennato in precedenza la planimetria attuale dell’immobile, dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, come rappresentato dagli elaborati fotografici e grafici di rilievo (All.ti 9 e 10), non corrisponde a quella catastale (All. 8), risalente al 19/07/1955 che, dalle indagini effettuate presso



l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, risulta l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile, non esistendo planimetrie precedenti; per una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di una veranda sul primo balcone, per la quale non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli. Ne consegue che, al fine di un eventuale regolarizzazione del bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, non prima, tuttavia, di richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. del D.P.R. 380/2001. Solo successivamente alla richiesta di Accertamento di Conformità, potrà essere effettuata una variazione planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta ai quesiti E-2, E-3).

- C -

Stato di possesso

In merito al quesito 1) “Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”

Come verificato nel corso del sopralluogo, effettuato in data 5 luglio 2022 e riportato anche dal Custode Giudiziario, di cui al relativo verbale di primo accesso (All. 2), secondo quanto dichiarato dalla debitrice sig.ra _____, nata a _____ il _____, nonché proprietaria del bene subastato, per la quota di 4/5 in comune indiviso in regime di comunione dei beni col coniuge _____ nato a _____, il _____, non presente al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto è, allo stato, occupato dagli stessi coniugi ed utilizzato ad uso abitativo, insieme al proprio nucleo familiare.



I titoli legittimanti il possesso del bene, come detto sono costituiti dall'atto di compravendita rogato dal Notaio **Luigi Castaldo** in data **09 dicembre 2009**, rep. /racc. **16526/7850**, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il **10 dicembre 2009** ai nn. **45843/32334** (All. 4), attraverso il quale perveniva ai debitori, sigg. _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, coniugi in regime di comunione dei beni, la quota di 4/5 di proprietà dell'immobile in oggetto, suddivisa per la quota di 2/5 ciascuno in comune indiviso, per acquisto dai sigg. _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nata a _____ il _____, _____ (quota di 1/5), nato a _____ il _____, oltre alle successioni in morte da _____, nata a _____ il _____, ed ivi deceduta in data _____, di cui alla denuncia di successione del _____ rep. 7359/3968/97, trascritta presso la C.R.I. di Napoli 1, il **3 dicembre 2008 ai nn. 48517/33038** (All. 5) e, dalla successione in morte da _____, nato a _____ il _____, ed ivi deceduto in data _____, di cui alla denuncia di successione del _____ rep. 5754/3378, trascritta presso la C.R.I. di Napoli 1, il **22 novembre 1993 ai nn. 2215/15147** (All. 5), attraverso le quali perveniva la restante quota di 1/5 della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento al suddetto _____.

In merito al quesito 2) “Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”

Il sottoscritto ha verificato in fase di sopralluogo, come suddetto, che gli immobili pignorati non fossero occupati da terzi in virtù di contratti di locazione, tuttavia lo scrivente precisa di aver effettuato, in ogni caso, richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per competenza territoriale, Direzione Provinciale II di Napoli, Uff. Territoriale di Napoli III,



regolarmente protocollata, non ricevendo alcuna risposta nel merito dal predetto ufficio (All.ti 1).

In merito al quesito 3) “Determini il valore locativo del bene. Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l’eventuale trascrizione ai sensi dell’art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l’immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l’opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell’Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”

Per determinare il valore di locazione attuale dell’immobile, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni civili in normale stato di manutenzione) appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall’OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 11, Cfr. risposta al quesito G-1), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per immobili simili appartenenti alla zona omogenea in questione corrisponde, con riferimento al II sem. 2021, a **4,5 €/mqx mese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell’immobile otteniamo: Sup. netta utile = 57,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie balcone 1 = 5,60 mq

A2 = superficie balcone 2 = 2,60 mq

x = 0,30 (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l’eccedenza sarà calcolata al 10%).

La superficie commerciabile è quindi:



$$S_c = \{57,00 + [5,60 \times 0,30] + [2,60 \times 0,30]\} = 60,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$V_l = 4,5 \text{ €/mq} \times 60,00 \text{ mq} = \text{€ } 270,00 \text{ (ducentosettanta/00).}$$

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In merito al quesito 1) *“Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3, 4, 5, 7 e 8), né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato



edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 12).

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 13). Come riportato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via Lago Lucrino 63 / 67 / 73 (isolato 13), avv. _____, non sussistono sugli stessi particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali (All. 14). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 10), un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla *"Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile"* del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934, nn. 3330/1755 del 24 gennaio 2014** (All. 5). Come riportato dallo Statuto del Consorzio: *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile..... Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di*



manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione.” (All. 15). Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 - centro Direzionale Isola F2), estraendo l'ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 20/07/2021), intestato al sig. _____ da cui si evince che la retta annuale per l'immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a € 16,87 (certificazione rilasciata dal Consorzio - All. 16), inoltre per completezza di documentazione allegata lo scrivente ha estratto tutti gli avvisi precedenti sino al 2016, da cui risulta che la suddetta retta non risulta pagata dal 2016, per un totale di circa € 280,00, come da riepilogo e avvisi di pagamento estratti ed allegati (All. 17). In ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 5):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 45844/8711 del 10 dicembre 2009**, a garanzia di un mutuo fondiario, concesso con atto notarile pubblico del Notaio Castaldo Luigi, del 09.12.2009, rep. 16527/7851, per la somma complessiva di € 212.000,00 (duecentododicimila/00), per un capitale di € 106.000,00 (centoseimila/00), della durata di 20 anni a favore della _____, con sede in Siena, in _____, C.F.: _____ e contro i sigg. _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____, il _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.



- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 3473/2561 del 10 febbraio 2021**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale della Corte di Appello di Napoli in data 02/01/2021, rep. 1/2021 a favore di _____, con sede in Napoli, C.F.: _____ e contro i suddetti _____ e _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Gli oneri per la cancellazione delle suddette iscrizioni ex. art. 586 c.p.c., sono pari a **€ 1.154,00** (0,5% dell'ipoteca = € 1.060,00 + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 taxa ipotecaria) per la cancellazione dell'ipoteca volontaria e, a **€ 294,00** (€ 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 taxa ipotecaria) per la cancellazione del pignoramento, per un totale di **€ 1.448,45 (millequattrocentoquarantotto/00)**.

In merito al quesito 2) “Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l’amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all’utilizzo degli immobili pignorati.”

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via Lago Lucrino n. 63 / 67 / 73, avv. _____, con riferimento all'immobile oggetto di procedura (All. 14):

- L'importo annuo delle spese fise di gestione e manutenzione quote condominiali ordinarie, ammontano ad **€ 179,20** (€ 14,93 mensili);
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, ammontano ad **€ 1.469,71**;



- Non vi sono liti pendenti ma il Condominio ha ricevuto una ingiunzione di pagamento da parte dell'acquedotto (società ABC) per fatture non pagate;
- I millesimi di proprietà esclusiva e delle parti comuni relative all'immobile sono i seguenti: **TAB A “proprietà generale” mill. 30,16, TAB B “Scala n. 67” mill. 104,54;**
- Sull'appartamento o sulle sue pertinenze non gravano particolari servitù o vincoli condominiali;
- L'immobile pignorato non gode di assegnazione posto auto o altre dotazioni condominiali;
- Non vi è un regolamento di condominio approvato.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

In merito al quesito 1) “Accerti, anche ai fini dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”

Inquadramento Urbanistico



Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona Ba - Edilizia d'impianto" della "Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Gli interventi nella zona Ba sono regolati dagli artt. 21 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (All. 18). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione, che identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica, **"Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche"**. Si precisa che l'area non ricade nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici, inoltre, non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All.ti 13 e 18). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

Come detto l'edificio cui appartiene l'immobile in oggetto risulta identificato già dalla zona del P.R.G. che di solito individua le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica, difatti, come confermato dalla documentazione recuperata, in particolare dall'atto originario di provenienza (All. 3), risulta che il fabbricato in oggetto è stato costruito dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari), successivamente denominato Gestione INA-Casa e infine GESCAL (Gestione case per



Lavoratori) in data anteriore al 1967, ai sensi della L. 399/1947 e delle norme del Testo Unico sulla Edilizia Economica e Popolare n. 1165 del 28 aprile 1938, ed appartiene al Rione GESCAL, Fabbricato 13, Cantiere 3192. Si precisa che dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire presso i suddetti enti, né presso gli Uffici del Comune di Napoli Sportello S.U.E. copia della Licenza Edilizia del fabbricato, né dell'eventuale Certificato di Abitabilità/Agibilità (All. 19), in ogni caso, pur non essendo stato possibile recuperare le suddette licenze, il fabbricato in oggetto si ritiene legittimo perché costruito da enti pubblici statali, in seguito all'emanazione di leggi specifiche per l'edilizia residenziale pubblica, precisando che, ai sensi della L. 28.2.1949, n. 43 (artt. 1, 2 e 23), la Gestione INA CASA, poi diventata GESCAL (Gestione Case per Lavoratori) era un ente statale, dotato di personalità giuridica autonoma, esecutivo delle deliberazioni del Comitato Statale istituito per la costruzione delle case per i lavoratori, inclusa l'espropriazione delle aree edificabili per pubblica utilità.

In merito al quesito 2) *“In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere*



a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, lo scrivente ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale (risalente al 19.07.1955 che, nel caso specifico, coincide anche con quella storica d'impianto, non esistendo planimetrie precedenti), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni, di cui dalle ricerche effettuate presso le competenti autorità comunali, non è stata ritrovata alcuna richiesta di autorizzazione, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 20), inoltre, si è rilevata la realizzazione un abuso parziale, anch'esso effettuato senza alcuna autorizzazione, costituito dalla realizzazione di una veranda sul primo balcone orientato a Nord-Ovest, su via Lago Lucrino, chiudendo la balconata con degli infissi in alluminio appoggiati al parapetto esistente in muratura e alla ringhiera (All. 10 - Tav 3 e 4), ed infine, la modifica di una bucatina esterna sulla facciata di un originaria finestra, trasformata in porta-finestra per l'accesso diretto al balcone dell'attuale cucina. Si rileva che il suddetto abuso, che allo stato costituisce di fatto un ampliamento della volumetria interna abitabile dell'appartamento, è facilmente rimovibile, rimuovendo i suddetti infissi in alluminio, perché non vi sono ulteriori realizzazioni di tompagnature o chiusure in muratura. Con riferimento ai suddetti interventi, si precisa che dalle indagini effettuate, sull'immobile in oggetto non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio



Condono edilizio del Comune di Napoli (All. 21) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 22). Mentre le opere interne, sono sicuramente sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi gli aumenti di volumetria e per le modifiche delle bucatore esterne, che costituiscono anche una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli), inoltre, i suddetti interventi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Va precisato tuttavia che, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, gli stessi possono essere considerati *abusi parziali*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....”*. Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati,



al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito G-1).

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione della veranda e la ricostruzione delle originarie tompagnature, bucatore e finiture esterne.

In merito al quesito 3) “Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 4.000,00 per una spesa complessiva di circa € **5.500,00** (cinquemilacinquecento/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 23). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 2.198,85, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **2.500,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **8.000,00** (ottomila/00).



In merito al quesito 4) “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod e integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

- F -

Formazione dei lotti

In merito al quesito 1) “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione con identificativi catastali univoci, non comodamente divisibile.

In merito al quesito 2) “Dica, qualora gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”

L’ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame, essendo l’immobile pignorato per la piena proprietà intestata ai debitori sigg. coniugi _____ e _____, suddivisa per la quota di 2/5 ciascuno



in regime di comunione dei beni, oltre alla quota di 1/5 intestata al solo _____
[REDACTED] quale bene personale. Si precisa altresì, che essendo l'immobile in
oggetto un appartamento per civile abitazione di piccole dimensioni con unico
ingresso e unico servizio igienico, lo stesso si considera non comodamente
divisibile in natura.

- G -

Valore del bene e costi

In merito al quesito 1) *“Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima: nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla “Via Lago Lucrino” n. 67 (isolato 13), ricade in una zona periferica della città appartenente al quartiere Ponticelli, amministrato dalla VI Municipalità del Comune di Napoli Ponticelli-Barra-San Giovanni a Teduccio ed appartiene ad un fabbricato costruito nel 1955, nell'ambito della imponente realizzazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica costruiti per la Città di Napoli in quegli anni. In particolare il complesso edilizio cui appartiene l'immobile è stato realizzato dalla GESCAL (gestione Case per Lavoratori ex INA CASA). Lo stabile, denominato isolato 13, realizzato con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo,



corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, ha accesso direttamente da Via Lago Lucrino dagli ingressi delle tre scale, A, B, e C, contraddistinte rispettivamente dai n. civici 63 (Scala A), 67 (scala B) e 73 (scala C), ed è composto da un piano da un piano terra e da tre piani fuori terra destinati ad abitazione, serviti dai predetti tre corpi scala, tutti e tre privi di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione per lo stato generale delle finiture interne ed esterne. Nell'ambito del comune di Napoli, essendo ubicato in una zona periferica della città, non gode di ottima accessibilità, tuttavia è posto a circa 1,8 km a piedi dalla fermata della ferrovia Vesuviana di S. Maria del Pozzo, che collega i paesi Vesuviani con la Stazione Centrale di Piazza Garibaldi di Napoli.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 11). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: [REDACTED] Corso Ponticelli



n. 2, 80147 - Napoli; [REDACTED]

Viale Margherita n. 73, 80147 - Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), con riferimento al II° semestre 2021, rientra in un intervallo compreso tra 1250 €/mq e 1900 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.550 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito a metà degli anni cinquanta del secolo scorso (superiore a 60 anni) in mediocri condizioni di manutenzione ed è posto ad un secondo piano senza ascensore; inoltre l'immobile, che internamente versa in discrete condizioni di manutenzione, si considera da ristrutturare per la vetustà di finiture e impianti ed è privo di impianto di riscaldamento. Al contrario, l'appartamento ha una superficie compresa tra i 60 e gli 80 mq e, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:



- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95
- coefficiente di piano (secondo senza ascensore) = 0,90
- stato d'uso e manutenzione (da ristrutturare) = 0,95
- appartamento privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- superficie interna compresa tra i 60 e gli 80 mq = 1,10
- stato di possesso (libero) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.550 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1.300,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 57,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 67,00 \text{ mq}$$

A_1 , A_2 e A_3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x , y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$A_1 = \text{superficie balcone 1} = 5,60 \text{ mq}$$

$$A_2 = \text{superficie balcone 2} = 2,60 \text{ mq}$$

$x = 0,30$ (per balconi e terrazzi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza sarà calcolata al 10%)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{67,00 + [5,60 \times 0,30 + 2,60 \times 0,30]\} = 70,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 70,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 91.000,00} \text{ (novantunomila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile



Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 - modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile da ristrutturare è stato applicato al valore di mercato medio, un coefficiente riduttivo pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia, gli stessi ammontano ad € **8.000,00** (ottomila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, e delle opere di finitura, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito E-3). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuzione del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a circa € 16,87 (cfr. risposta al quesito D-1 - All. 16), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti che, secondo quanto riportato dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via Lago Lucrino 63 / 67 / 73, ammontano ad € **1.469,71** (cfr. risposta al quesito D-2).

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportati gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 91.000,00 - 8.000,00 - 1.469,71 = \text{€ } 80.000,00 \text{ (ottantamila/00 euro).}$$



Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ PON - Fogl. 1; P.IIa 282; Sub 17; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza Vani 4; Sup Cat. Totale 72 mq; Rendita € 194,19.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 57,00
Sup. lorda - SI	mq 67,00
Sup. commerciabile - Sc	mq 70,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.550,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	1.300,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 91.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)	- € 8.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,95 Immobile da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	- € 1.469,71
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 80.000,00	

In merito al quesito 2) *“Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell’area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l’importo delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore*



d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni."

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

In merito al quesito 3) "Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota."

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla Via Lago Lucrino n. 67, isolato 13, costituito da: **appartamento** posto al piano secondo, scala B, int. 3, composto da: un (1) Ingresso-disimpegno; una (1) cucina; due (2) balconi; un (1) soggiorno; un (1) servizio igienico; due (2) camere da letto; un (1) ripostiglio; il tutto confina a Nord-Ovest con Via Lago Lucrino, a Nord-Est con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala A, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 26) e con slargo prospiciente via Lago Lucrino, a Sud-Est con slargo prospiciente via Lago Lucrino e, a Sud-Ovest con appartamento di aliena proprietà, piano secondo, Scala B, int. 4 (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; Sub 18), ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ PON; Foglio 1; p.lla 282; sub. 17; cat. A/3, cl. 2; cons. vani 4; sup. cat. tot. 72 mq; r.c. 194,19; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, si ritiene legittima perché realizzata in data antecedente al 1967 dall'ente pubblico GESCAL ex INA-CASA (Rione GESCAL n. Cantiere 3192), tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato previa richiesta di Accertamento di Conformità art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A. costituiti da una diversa distribuzione interna, oltre ad un abuso parziale per aumento di volumetria sul balcone Nord-Ovest, con modifica di una bucatura in facciata,



per il quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato del bene (Cfr. risposta al quesito E-2).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 06 settembre 2022

l'Esperto
arch. Luca Di Meglio

