



## TRIBUNALE DI NAPOLI

5<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 792/2019**

Promosso da:

**“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**  
e per essa “CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.”

Contro

**G.E. Dott. Mario CICCARELLI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



**Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173 – sez. San Giovanni – NAPOLI -**

**REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Dott. Ing. Luigi DI MICCO**

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail [dimicco.luigi@alice.it](mailto:dimicco.luigi@alice.it) - pec [luigi.dimicco@ingpec.eu](mailto:luigi.dimicco@ingpec.eu)

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II^”  
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 792/2019*

**CREDITORE PROCEDENTE:** *BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A.*

*e per essa "CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A."*

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT. MARIO CICCARELLI.*

**C.T.U.:** *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI  
TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".*

**-Premessa-**

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 18 marzo 2020, il G.E. dott. Mario CICCARELLI, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 792/2019 del R.G.E. promossa da "BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A." con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Cod. Fisc. 00884060526, Partita IVA 01483500524, e per essa nella sua qualità di procuratrice, la "JULIET S.p.A.", con sede legale in Siena, Via Aldo Moro 13/15, Cod. Fisc. n. 01461980524 in forza di procura speciale, la quale, a propria volta, nomina procuratrice la "CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A." con sede in San Donato Milanese (MI) Via dell'Unione Europea 6/A-B Cod. Fisc. n. 06374460969, in danno della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], invitandomi, secondo nuovo rito ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico entro sette giorni dal ricevimento dell'incarico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 11/11/2020 per la comparizione delle parti e per



l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 22/03/2020 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

- a) Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sita nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censita in catasto urbano, alla **Sez. SGO, Foglio 2, P.Illa 569, sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, per poter accedere presso l'immobile pignorato, a causa delle notorie restrizioni dovute al periodo del lockdown dal 09/03/2020 fino al 20/05/2020, bloccando di fatti per ben 69 gg. utili l'inizio delle attività peritali di entrambi gli ausiliari nominati, il custode giudiziario l'Avv. Tommasina Valentina Panico nominato contestualmente al sottoscritto nella procedura de quo, solo in data 31/07/2020, poteva fissare un primo accesso presso l'immobile pignorato, mediante invio al debitore di raccomandata postale. In tale data alle ore 15,00, recatomi regolarmente presso i luoghi, in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 173, si rinveniva la presenza del custode giudiziario, con il quale in uno ad un mio collaboratore di fiducia si procedeva ad individuare l'appartamento pignorato all'interno del fabbricato plurifamiliare del quale lo stesso costituisce unità immobiliare. Individuato il relativo interno sul citofono posto fuori al fabbricato, il custode dopo aver bussato più volte, veniva risposto da un minore il quale dichiarava di essere il figlio del [REDACTED] e che al momento nessuno dei genitori era in casa anzi, comunicava di abitare nell'immobile unicamente con la madre



████████████████████ ed un fratello più grande poiché il padre era separato da tempo con la propria madre. A questo punto il custode giudiziario, acquisito dal il recapito del cellulare della ██████████ dal ragazzo, la contattava telefonicamente, la stessa meravigliata della telefonata, confermava la circostanza della sua separazione dal debitore ██████████ dichiarando di abitare nell'immobile con i soli due figli. La signora ██████████ veniva invitata dal custode affinché consentisse di poter prendere possesso giuridico del bene e di poter far effettuare al perito estimatore nominato dal G.E. i relativi rilievi metrici e fotografici, la stessa però, non essendo disponibile nell'immediato poiché a lavoro, comunicava che avrebbe contattato al più presto il custode per fissare un nuovo accesso presso l'immobile pignorato. Il custode giudiziario alle ore 16,00 constatata l'impossibilità di poter accedere nell'immobile pignorato, redigeva regolare verbale di accesso "negativo" rinviando le operazioni peritali all'esito del contatto che avrebbe ricevuto dal ██████████.



A causa dell'insorgere di alcune difficoltà dovute ad un iniziale atteggiamento poco collaborativo dell'occupante dell'immobile, il custode giudiziario dopo una serie di contatti telefonici **in data 16.09.2020**, riusciva finalmente a fissare accesso presso il cespite pignorato. L'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi.

Nel contempo, dovendo verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-bis d.a. c.p.c., considerata la natura del bene pignorato, appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare di remota fattura, ma soprattutto i dubbi, insorti allo scrivente, in riferimento al mancanza della Planimetria Catastale agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del

Territorio, nonché al probabile carattere abusivo di parte della costruzione, dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, procedevo ad acquisire preliminarmente tutti i titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da cui poter reperire eventuali notizie circa i titoli abilitativi con i quali fu realizzato l'intero fabbricato di cui è parte il bene oggetto di espropriazione, accertamenti che si evidenzia, hanno richiesto una particolare complessità connessa alle restrizioni imposte dalle vicende legate alla crisi epidemiologica del COVID-19, che come ben noto, hanno imposto di non poter più interagire in presenza con gli Uffici pubblici, potendo solo formulare istanze via mail-pec con conseguente lungaggine dei tempi di attesa per l'evasione delle pratiche.

Per le difficoltà insorte ancorché non dipendenti dall'operato dell'esperto ma dalla tempistica dettata dagli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, rallentatisi **in ragione anche delle notorie difficoltà derivanti dalla ripresa dell'emergenza epidemiologica**, costringevano lo scrivente a dover formulare una serie di proroghe per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che venivano gentilmente concesse dalla S.V.Ill.ma con rinvio delle udienze fino a quella del 23/02/2022.



**-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-**

A seguito di comunicazione del custode giudiziario l'Avv. Tommasina Valentina Panico, in data **16.09.2020** fu fissato l'accesso presso il cespite pignorato. In tale data, alle ore 17,15, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo nuovamente in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173 presso il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente presso l'appartamento posto al piano 3° (terzo) della Scala unica contraddistinto dal sub 24 con accesso dalla prima porta a destra per chi sale dalle scale, per lo svolgimento delle operazioni peritali. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, era presente il [REDACTED]

██████████ identificato a mezzo carta d'identità dal custode, (figlio dell'esecutato e della ██████████), il quale dichiarava che l'immobile è abitato esclusivamente da lui unitamente alla madre e al fratello minore in forza di assegnazione della casa coniugale disposta in sede di omologazione della separazione tra i coniugi<sup>1</sup>.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dal sig. Antonio Esposito, illustrava allo stesso i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimi di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 17,45, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza delle parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.09.2020 dal Custode Giudiziario*).

## **1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

<sup>1</sup> Come meglio sarà evidenziato nel capitolo successivo **4.**, si è verificato che tale provvedimento non risulta trascritto per cui non è opponibile ai terzi e alla procedura esecutiva.





atti della procedura dal creditore precedente, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella documentazione ipo-catastale e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi del bene staggito.

In definitiva, risulta di proprietà del debitore esecutato (*datore di ipoteca*) il sig.

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**, il diritto di proprietà pari a 1/1 e quindi l'intera proprietà dell'appartamento, sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SGO, Foglio 2, P.IIIa 569, sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46; **dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore precedente.



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).*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 è stato acquisito copia del titolo di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato in quanto non risultante dalla documentazione in atti (*Cfr. All.to n. 2 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Elio Bellecca di Napoli del 18.06.2001 rep. 50094 racc. 12336 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20.06.2001 ai nn. 13363/9106 e relativa nota di trascrizione*).

Con atto di compravendita per Notaio dott. Elio BELLECCA di Napoli del **18.06.2001** rep. 50094 racc. 12336, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20.06.2001 ai nn. 13363/9106**, il debitore

esecutato

, in regime di separazione dei beni, acquistava nelle ragioni di 1/1 la piena proprietà dai signori.

[REDACTED]



non appartenente al fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 202<sup>2</sup> (oggi p.lla 569), sub 24, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46.

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*

<sup>2</sup> Si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana SGO Foglio di mappa 2 **Particella 569** Sub 24 del Comune di Napoli deriva dalla soppressione dell'unità censita nella Sezione Urbana SGO foglio di mappa 2 **particella 202** sub 24. Nello specifico con Variazione d'Ufficio, l'Agenzia del Territorio in data 01.12.2014 protocollo n. NA0468955 in atti dal 01.12.2014 (n. 110645.1/2014) ha provveduto alla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, variando il mappale da 202 a 569.

*momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Dalla verifica dei certificati depositati in atti dal creditore procedente, nonché dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato [REDACTED] ha

[REDACTED] (Cfr. All.to n. 3 –Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

Nelle annotazioni a margine si legge che gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, **hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali**, pertanto l'immobile pignorato, essendo stato acquistato [REDACTED] in data **18.06.2001** cioè dopo il matrimonio ma in regime di separazione legale dei beni, **risulta di sua esclusiva sua proprietà**.

Nelle annotazioni a margine dell'Estratto di matrimonio si legge inoltre che, con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 21416/2017 in data 05/01/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, alle condizioni di cui al ricorso e confermate con verbale dell'udienza fra i coniugi di cui all'atto matrimonio controscritto. Come meglio sarà evidenziato nei capitoli successivi, si è verificato che, nonostante l'immobile sia occupato dall' ex coniuge separato del debitore esecutato, **non vi sono trascrizione di atti ai sensi dell'art. 155 quater c.c. di provvedimento di assegnazione della casa coniugale**.

Per quanto sopra, si può affermare che alla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare e ad oggi, [REDACTED] **era ed è tutt'oggi esclusivo proprietario del cespite pignorato** e pertanto il pignoramento immobiliare risulta correttamente iscritto



sulla quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi sull'intero immobile oggetto della presente perizia.

4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione 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 delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Arianna Armenio, Notaio in Licata (AG), depositata agli atti della procedura in data 12/02/2020, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 10.10.2017 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32130/24185 del 27/11/2019** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 02/11/2019, repertorio n. 24743/2019 a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00884060526, contro [REDACTED] gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla Sez. SGO, Foglio 2, P.IIIa 569, sub 24, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46 (Cfr. All.to n. 4 – Visura Ipotecaria



telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” nn. 32130/24185 del 27/11/2019);

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17269/6892 del 18/05/2005** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto pubblico per notaio dott. Giustino ROSSI di Somma Vesuviano (NA) del 12.05.2005 rep. 54165 racc. 18399, per la somma di **Euro 153.000,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 76.500,00 di durata di 20 anni, a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00884060526 [REDACTED] gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell’immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SGO, Foglio 2, P.IIIa 202, sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46 (Cfr. All.to n. 5 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” 17269/6892 del 18/05/2005);
- **iscrizione<sup>3</sup> di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13364/2704 del 20/06/2001** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto pubblico per notaio dott. Elio BELLECCA di Napoli del 18.06.2001 rep. 50095, per la somma di **Euro 220.000,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 110.000,00 di durata di 20 anni, a favore della “BANCA CREDITO ITALIANO S.p.A.” con sede legale in Genova, Partita IVA e Codice Fiscale numero 12931320159, [REDACTED]



<sup>3</sup> Si precisa che l’iscrizione di ipoteca volontaria nn. 13364/2704 del 20/06/2001 a garanzia di mutuo fondiario, a favore della “BANCA CREDITO ITALIANO S.p.A.” ancorché presente agli atti Conservatoria RR.II. di Napoli 1 **risulta perenta** poiché non rinnovata nei termini di legge dei venti anni ai sensi dell’art. 2847 c.c.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(Datore di Ipoteca), [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] bitore non datore di ipoteca),

gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 202, sub 24, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46 (Cfr. All.to n. 6–Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Credito Italiano S.p.A." 13364/2704 del 20/06/2001).

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott.ssa Arianna Armenio, prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 19 dicembre 2019 (data della certificazione notarile), per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, visure ipotecarie generali sul soggetto debitore esecutato<sup>4</sup>, al fine di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 27 novembre 2019 e fino alla data del 20 gennaio 2022 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento (Cfr. All.to n. 7 – *Visure Ipotecarie telematiche generali dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 eseguita sul debitore esecutato*). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella relazione notarile, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e



<sup>4</sup> La verifica viene eseguita, ovviamente, sul solo debitore esecutato il sig. Esposito Roberto essendo egli datore di ipoteca ed esclusivo proprietario dell'immobile.

non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene al debitore esecutato.

Infine per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, restringendo le ricerche sul bene oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ultra ventennale**, eseguendo presso l'Agenda del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per immobile (Cfr. All.to n. 8 – *Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenda del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1*” ristretta all'immobile pignorato). Nel periodo esaminato, gli accertamenti, oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate e comunque iscritte e trascritte dopo il passaggio del bene al debitore esecutato, risultano i seguenti gravami:

- **trascrizione<sup>5</sup> di atto Amministrativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 30664/22743 del 30/10/2013** dell'atto di “Delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio Consortile” notificato da Pubblico ufficiale della Regione Campania in data 13/09/1934, repertorio n. 4984/1934 a favore del “*Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla*” con sede in Napoli Centro Direzionale di Napoli Isola F2, Codice fiscale 80015070636 gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SGO, Foglio 2, P.IIIa 202 (oggi 569), sub 24**, Cat. A/5 (Cfr. All.to n. 9 – *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Atto Amministrativo a favore del “Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla” nn. 30664/22743 del 30/10/2013*).



<sup>5</sup> Si precisa che la Trascrizione rilevata dallo scrivente non è riportata nella relativa certificazione notarile depositata agli atti.

**- B -**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

5. *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;*

L'immobile pignorato, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, esso consiste in un **appartamento per civile abitazione** posto al 3° (terzo) ed ultimo piano, con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale.

**L'appartamento**, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 47,65, oltre alla superficie utile scoperta della balconata pari a mq. 3,22 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 50,87** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 56,70**. Nel suo insieme è composto da: Cucina/Soggiorno, due Vani, un Bagno e una Balconata.

Lo stesso come riportato nella Visura storica e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in

[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di Proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



❖ **appartamento**<sup>6</sup>, Comune di Napoli – Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, piano 3° (*terzo*), Scala U (*unica*), **Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 569, sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46 (*Cfr. All.to n. 10 – Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'appartamento pignorato Napoli Sez. SGO, fogl. 2, p.lla 569 sub 24*); lo stesso confina, a:

- **Sud** con cortile interno comune del fabbricato;
- **Nord** con Corso San Giovanni a Teduccio;
- **Ovest** con lastrico di copertura appartamento 2° piano stesso fabbricato;
- **Est** con altra unità immobiliare sub 33 stesso fabbricato;



La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenda dell'Entrata – Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. *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 allegghi 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, sottoposto ad esecuzione immobiliare, è costituito da un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato plurifamiliare ubicato in Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, del Comune di Napoli, quartiere “San Giovanni a Teduccio”.

<sup>6</sup> Nel merito occorre precisare che agli atti dell'Ufficio del Territorio dell'Agenda delle Entrate, risulta **erroneamente** acquisita al meccanografico con i medesimi identificativi catastali del bene pignorato (*Sez. SGO, foglio 2, p.lla 569, sub 24*), la planimetria corrispondente ad un locale posto al piano terra del medesimo fabbricato. Come meglio sarà descritto nel capitolo 9., occorrerà procedere, **previo specifica autorizzazione dell'III.mo G.E.**, ad una rettifica catastale mediante **“istanza di ricorso”**, poiché bisognerà inevitabilmente coinvolgere anche il soggetto terzo alla procedura, intestatario del locale al piano terra a cui trasferire la planimetria oggi annessa all'immobile pignorato.

Il quartiere si trova nell'area orientale di Napoli, confina a nord con il quartiere Barra, ad ovest con la zona industriale di Napoli, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano e con il comune di Portici, a sud affaccia sul Mar Tirreno, insieme al quartiere Barra e Ponticelli costituisce la “Sesta Municipalità” del comune di Napoli. San Giovanni a Teduccio conserva ancora un proprio stemma, questo perché è stato comune autonomo fino al 1925 per poi essere aggregato alla città di Napoli. Nell'ultimo censimento sono stati contati 23.839 abitanti su una superficie di 2,35 Km<sup>2</sup> attestando una densità abitativa di circa 10.144 abitanti/Km<sup>2</sup>. Il quartiere, anche se è stato vittima della speculazione edilizia avvenuta in città dal secondo dopoguerra, a differenza della maggior parte dei quartieri periferici, ha conservato parte dei suoi caratteri di paese, come testimonia la zona intorno alla Chiesa Madre di San Giovanni. In passato, la zona è stata sede della “Cirio”, la più importante industria conserviera del Mediterraneo, ma è stata anche sede dell'opificio di “Pietrarsa”, prima industria ferroviaria italiana, inaugurata nel 1840 con la denominazione “*Reale Opificio Borbonico di Pietrarsa*”, chiusa nel 1975 per poi diventare “*Museo Nazionale Ferroviario di Pietrarsa*”. Lo sbocco occupazionale della fabbrica non è stato ancora pienamente compensato da altre attività economiche, infatti la disoccupazione è uno dei maggiori problemi del quartiere. Il comune di Napoli ha avviato una serie di progetti per la rivalutazione della zona, tra questi ricordiamo l'edificio dell'Università Federico II, dove è avvenuta l'inaugurazione della succursale di Ingegneria nella scorsa estate ed è diventata sede della Apple Academy e anche della Cisco System Academy. Ricordiamo inoltre, il progetto di riqualificazione del porto di Vigliena, dove insiste il celebre Forte di Vigliena, attualmente in uno stato di totale abbandono, un edificio storico, ma anche monumento nazionale e ultimo baluardo della resistenza nella rivoluzione partenopea del 1799. Nel quartiere si trova il “Rione Nuova Villa”, costituito da un complesso residenziale di 46 isolati con



110 scale, realizzato tra il 1950 e il 1960 dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.). Nel quartiere è presente il raccordo autostradale E45 che collega la tangenziale di Napoli all'autostrada A3. Gli assi principali sono corso San Giovanni a Teduccio e corso Nicolangelo Protopisani. San Giovanni a Teduccio è ben collegato con i mezzi pubblici, infatti oltre ai normali servizi bus e tram, sono presenti anche due stazioni ferroviarie: una denominata "San Giovanni-Barra" servita dalla "Linea 2" della metropolitana di Napoli e l'altra denominata "San Giovanni a Teduccio" servita dalla "Circumvesuviana" e posta sulla tratta "Napoli-Pompei-Poggioreale" (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6)

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato residenziale realizzato in parte negli anni '20 per poi essere ampliato negli anni del dopoguerra, costituito da n. 23 unità immobiliari, tra appartamenti e locali negozi posti questi ultimi a piano terra con accesso diretto dalla strada; è georeferenziato alla "latitudine 40.836902" e "longitudine 14.301574". L'edificio ha una forma pressoché regolare e si eleva per tre livelli fuori terra, l'accesso avviene da un unico atrio comune dal Corso San Giovanni a Teduccio civico 173, la scala è unica e priva di ascensore, mentre la copertura è costituita da terrazzo piano. L'intero corpo di fabbrica presenta complessivamente quattro prospetti, di cui uno, sul versante nord, munito di piccole balconate con affaccio sulla pubblica strada; altri due prospetti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti e rispettivamente a est con particella aliena n. 210 e a ovest con particella aliena n. 208 del Catasto terreni; l'ultimo prospetto, sul versante sud, si presenta in parte con affaccio libero sul cortile comune interno e in parte in aderenza ad altri due corpi di fabbrica particelle n. 212 e n. 213 del Catasto terreni, che contribuiscono alla costituzione di un unico condominio costituito da 3 blocchi di edificio. L'intera struttura edilizia è costituita da un edificio realizzato con strutture portanti verticali in muratura di tufo con orizzontamenti intermedi a



solai in parte realizzati con putrelle in ferro e tavelloni e in parte realizzati con volte in mutatura. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia, la tinteggiatura delle pareti è rifinita con pittura al quarzo, il tutto si presenta in uno scarso stato di conservazione (*Foto n. 7, n. 8, n.9 e n. 10*).

All'interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 173 di Corso San Giovanni a Teduccio, tramite un varco protetto da un portone in ferro, munito di impianto citofonico collegato alle unità immobiliari presenti nel fabbricato (*Foto n. 11 e n. 12*).

L'ingresso principale costituito da un androne coperto conduce nel cortile comune interno, alla scala condominiale e ad alcuni accessi di unità immobiliari poste al piano terra dell'edificio.

La pavimentazione del cortile comune, è costituita in basolato pesante di piperno vesuviano, mentre le pareti dell'intero corpo di fabbrica si presentano rifinite con intonaci ordinari e pittura al quarzo per esterni il tutto in pessimo stato di conservazione. L'androne presenta la pavimentazione anch'esso in basolato pesante, le pareti risultano parzialmente intonacate ed in gran parte ormai prive di rivestimento per il forte degrado del paramento esterno, il soffitto del solaio è costituito da archi portanti e struttura orizzontale costituita da solaio realizzato con putrelle in ferro (*Foto n. 13 e n. 14*).

Il vano scala condominiale, posto a destra per chi entra nell'androne dalla strada, presenta i gradini dei rampanti di scala rivestiti in marmo beige, le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura a tempera. I rampanti di scala, sono protetti ai bordi da una ringhiera in ferro e si collegano ai ballatoi dove sono presenti delle finestre in ferro munite di vetrate che danno luce e aria alla cassa scale, inoltre, sulle pareti poste in prossimità dei ballatoi sono presenti le cassette postali delle



unità immobiliari che costituiscono il condominio. Il ballatoio del primo e del secondo piano si collegano a dei passetti dove sono presenti gli accessi alle abitazioni del fabbricato. Il vano scala condominiale conduce fino al secondo piano del fabbricato, infatti per raggiungere il terzo piano è necessario percorrere il passetto comune del secondo piano e salire un altro rampante di scala. Il passetto del secondo piano risulta pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro, inoltre, su di esso risulta installata una puntellatura in ferro a sostegno del passetto del terzo piano, segno probabilmente di fenomeni di cedimento delle strutture. Il passetto del terzo piano che conduce a tre appartamenti tra cui uno oggetto della presente perizia, è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata, protetto esternamente da una ringhiera in ferro, coperto da una tettoia in pvc sorretta da una struttura in ferro che poggia sulla ringhiera; il passetto comune risulta nel tratto terminale, in corrispondenza dell'appartamento pignorato, verandato da una struttura in alluminio e vetrate (*Foto n. 15 e n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n. 20 e n.21*).



Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, tutto il contesto edilizio si presenta in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, gli intonaci alle pareti sono ormai quasi inesistenti, le murature a vista presentano evidenti segni di degrado dei blocchi tufacei probabilmente dovuti all'azione corrosiva della brezza marina infatti l'edificio si trova a poche centinaia dalla fascia costiera; diffusa è la presenza di puntelli delle strutture verticali specialmente dei passetti comuni esterni, nel complesso il fabbricato a giudizio dello scrivente avrebbe bisogno di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui è parte il bene pignorato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante in pietre di tufo e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto in parte con putrelle e tavelloni ed in parte con solai a struttura portante in archi di muratura;
- rampanti di scala realizzati sia con struttura portante in muratura sia in rampanti costituiti da struttura portante in putrelle e tavelloni a soletta piena;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in scarso stato di conservazione;
- rivestimento esterno delle pareti delle facciate del fabbricato rifinite con pittura al quarzo in pessimo stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità.



#### ***Descrizione dei singoli cespiti pignorati.***

L'immobile pignorato, consiste in un **appartamento per civile abitazione** posto al 3° (terzo) ed ultimo piano del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale l'ultima rampa di scale.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (*Cfr. All.to n. 11 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico-*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

***Cucina/Soggiorno:*** Vi si accede dal passetto comune del 3° piano, prima porta a destra per chi sale l'ultima rampa di scale. L'accesso è costituito da una prima porta a due ante in alluminio munito di vetrata e da una seconda porta di ferro blindata, sempre a due ante. Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 20,42 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato; in tutto l'ambiente le pareti risultano tinteggiate con pittura al quarzo decorativo per interni, nella parte bassa è rifinita con una "boiserie" costituita da un paramento

sintetico ad eccezione della parte su cui si sviluppa l'angolo cottura che è rivestita da piastrelle di ceramica smaltata; il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari e rifinito con pittura a tempera. L'ambiente oltre all'ingresso, presenta una finestra sulla parete esposta a sud, con affaccio sul passetto comune, inoltre funge da disimpegno agli altri vani dell'appartamento (*Foto n. 22, n. 23 e n. 24*);

**Bagno:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,93 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. Il bagno è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo, e vasca, la pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il bagno è dotato lungo la parete sud di una finestra con affaccio sul passetto comune, l'ambiente inoltre è in gran parte coperto da un piccolo “mezzanino” (*Foto n. 25, n. 26 e n. 27*);

**Vano n. 1:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno” è adibito a cameretta, ed ha una superficie utile netta pari a mq. 8,92 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano tinteggiate con pittura al quarzo decorativo per interni, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone con accesso ad una piccola balconata annessa all'appartamento che affaccia su Corso San Giovanni a Teduccio (*Foto n. 28, n. 29 e n. 30*).

**Vano n. 2:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, l'ambiente è adibito a camera da letto, ha una superficie utile netta pari a mq. 13,38 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano tinteggiate con pittura al quarzo decorativo per interni; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone con accesso ad una



piccola balconata annessa all’appartamento che affaccia su Corso San Giovanni a Teduccio (Foto n. 31, n. 32 e n. 33).

**Balconata:** Vi si accede dal “Vano 1” e dal “Vano 2”, ha una superficie utile netta pari a mq. 3,32, prospetta a nord su Corso San Giovanni a Teduccio, la pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetta da una ringhiera in ferro (Foto n. 34 e n. 35).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro temperato, protette all’esterno da avvolgibili in pvc, e serramento in alluminio alla “napoletana” con lamelle orientabili. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L’immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, gas di città, telefonico e citofonico ma privo di impianto di riscaldamento, alcuni ambienti sono dotati di impianto di condizionamento a parete; per quanto concerne l’impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di nuova fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.



Nell’appartamento durante l’accesso, sono state riscontrate alcune macchie di umidità ed infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura. Il discreto grado di rifinitura degli ambienti, per la presenza di pavimentazione costituita da piastrelle in gres porcellanato in buono stato di conservazione, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni e le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti, consente di poter esprimere un giudizio “**sufficiente**” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell’appartamento.

Per quanto concerne invece, **eventuali dotazioni condominiali** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l’immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla

lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sia presso l'Amministratore condominiale del fabbricato si è potuto accertare che il Condominio di Corso San Giovanni a Teduccio n. 173 Napoli, meglio identificato fiscalmente con C.F. 94182520638, e quindi l'immobile pignorato, è sprovvisto di apposito Regolamento di Condominio interno, pertanto per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non è dotato di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione di quelli normalmente in dotazione ad un edificio plurifamiliare ossia: l'androne, il vano scala e un piccolo cortile condominiale interno, oltre a tutto quanto stabilito in linea di massima in quelle parti dell'edificio di cui necessariamente se ne fa uso comune come disciplinate dall'art. 1117 c.c.



Per quanto concerne invece la ripartizione delle spese di gestione sia ordinarie che straordinari per la conduzione del fabbricato, come riferito dall'Amministratore del Condomini, esistono Tabelle Millesimali interne nelle quali per l'appartamento oggetto di pignoramento, i millesimi di parte comune sono pari a **26,38 millesimi per la Tabella generale "A"**, inoltre dalle indagini eseguite in loco durante l'accesso è stato accertato che il Condominio **non** è dotato di alcun servizio di portierato, infine sempre da una approfondita analisi degli atti di trasferimento, e da informazioni rese dall'Amministratore del Condominio, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non risultano** vincoli condominiali sull'immobile staggito.

7. **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.

Il bene pignorato oggetto della presente procedura, consiste in un immobile autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

### **Identificazione pregressa dei beni**

8. **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. 567c.p.c.; -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.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quello ultraventennale dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenne alla debitrice esecutata, con i seguenti atti traslativi di compravendita:





*Bellecca di Napoli del 18.06.2001 rep. 50094 racc. 12336 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20.06.2001 ai nn. 13363/9106 e relativa nota di trascrizione);*

• [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], il diritto di proprietà per la quota di 5/36 ciascuno, coniugati tutti in regime di comunione legale dei beni ad eccezione di [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio dott. Giuliano SCARDACCIONE di Napoli del **23.09.1998** rep. 16103 racc. 6665, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.10.1998 ai nn. 18402/12247** pervenne dai germani: [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] a loro quale bene personale per la quota di 1/9 ciascuno, dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, Piano 3° (terzo), censito in N.C.E.U. alla **Sez. P<sup>7</sup>, Foglio 2, P.lla 202 (oggi p.lla 569), sub 24**, Cat. A/5, (*Cfr. All.to n. 12 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Giuliano SCARDACCIONE di Napoli del 23.09.1998 rep. 16103 racc. 6665 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.10.1998 ai nn. 18402/12247 e relativa nota di trascrizione);*

• [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



<sup>7</sup> Nella suddetta nota di trascrizione nella Sezione B – l'immobile reca come Sezione urbana P anziché SGO.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/9 ciascuno, per successione al loro genitore [REDACTED] e ivi deceduto il 04.02.1970 denuncia di successione n. 2508 volume 2015 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 il 01/10/1970 ai nn. 40910/30331.**



Nell'asse ereditario c'era "...il fabbricato in Corso San Giovanni a Teduccio n.173, in due quartini al 3° piano composto ciascuno da 2 stanze, in catasto alla partita 12155 del N.C.E.U. di Napoli...." per l'intera piena proprietà. Chiamati all'eredità sono il coniuge [REDACTED] [REDACTED] (successivamente deceduta in data 20/11/1990) e i [REDACTED] (Cfr. All.to n. 13 – Nota di trascrizione della dichiarazione di successione n. 2508 volume 2015 del 01/10/1970 ai nn. 40910/30331).

Le suddette eredità risultano tacitamente accettate giusta le risultanze della trascrizione a favore **trascritta<sup>8</sup> presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 17/05/2005 ai nn. 17078/8279** atto per Notaio dott. ROSSI Giustino rep. 50094/2001 del 18/06/2001, atto per causa di morte - [REDACTED] (Cfr. All.to n. 14 – Note di trascrizione accettazione tacita di eredità del 17/05/2005 ai nn. 17078/8279);

<sup>8</sup> Si rileva che [REDACTED] nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risulta identificata come nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] mentre nelle altre note sopra menzionate è identificata come nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] è identificata come nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] mentre nelle altre note è identificata come nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

• [REDACTED]

l'immobile oggi pignorato, pervenne per averlo costruito “*sul lastrico di copertura dei quartini del secondo piano del fabbricato in Corso San Giovanni a Teduccio n.173*” a lui pervenuto con atto di compravendita per Notaio dott. Armando SANGUIGNO di Napoli del **24.04.1946** rep. 13993 racc. 4735, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 14.05.1946 ai nn. 9489/6901**, dalla sig.ra [REDACTED] (Cfr. All.to n. 15 – *Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Armando SANGUIGNO di Napoli del 24.04.1946 rep. 13993 racc. 4735, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 14.05.1946 ai nn. 9489/6901 e relativa nota di trascrizione*);



Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso che il bene dall'atto della sua prima costituzione **13/11/1965** è sempre stato censito con i seguenti identificativi catastali:

❖ **appartamento** Comune di Napoli – Corso San Giovanni civ. 173, piano 3° (*terzo*), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 202 (oggi 569), sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani.

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 1202903 costituzione del 13/11/1965 in atti dal 22/06/1992 n. 2412.1/1995, **tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi, ad eccezione del mappale che per avvenuta variazione d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio relativa BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, è variato da p.lla 202 a p.lla 569**. Tale variazione non influisce sulla univoca identificazione del bene pignorato, poiché storica e di provenienza negli atti e nelle formalità a favore e contro.

Dal confronto eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione del bene pignorato contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 (*Cfr. All.ti n. 2, n. 12, n. 13 e n. 14*), la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 10*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (*Cfr. All.to n. 11*), ho potuto accertare che:

**“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica, consentendo la sua univoca identificazione.**

Per una corretta identificazione del bene pignorato è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, riportato al foglio 167 p.lla 569 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (*Cfr. All.to n. 16 -Estratto di mappa Catastale*)

Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 4 p.lla 569 della Sezione Urbana SGO (San Giovanni a Teduccio), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 167 p.lla 569, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

**9. 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 ai 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 via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, inoltre al fine dell'esatta individuazione del bene pignorato **non** essendo intervenute modificazioni nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene pignorato dal punto di vista catastale ed ipotecario, la descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente al bene staggito risulta corretto.**

Tuttavia però, gli atti catastali reperiti, pur essendo corretti per quanto concerne gli identificativi: **sezione, foglio, particella, subalterno, categoria, classe e consistenza** (Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 569, sub 24, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani), presentano una anomalia per quanto concerne l'attribuzione della relativa scheda Planimetrica catastale. Nello specifico si rileva che, agli atti informatizzati richiamando la Planimetria catastale dell'immobile pignorato, risulta quella di un locale posto al piano terra del fabbricato e precisamente quella del locale sub 25.



Di seguito per una più rapida comprensione di quanto detto si riporta lo stralcio della planimetria anzidetta, esaminando la stessa, nel riquadro identificativi catastali (*riquadro segnato in rosso*) è possibile leggere che nell’indicazione del subalterno viene riportato erroneamente il sub 24 che è quello del bene pignorato, generando in tal modo, un errata attribuzione della scheda catastale a sistema a quella del nostro immobile sovrapponendosi a quella corretta.

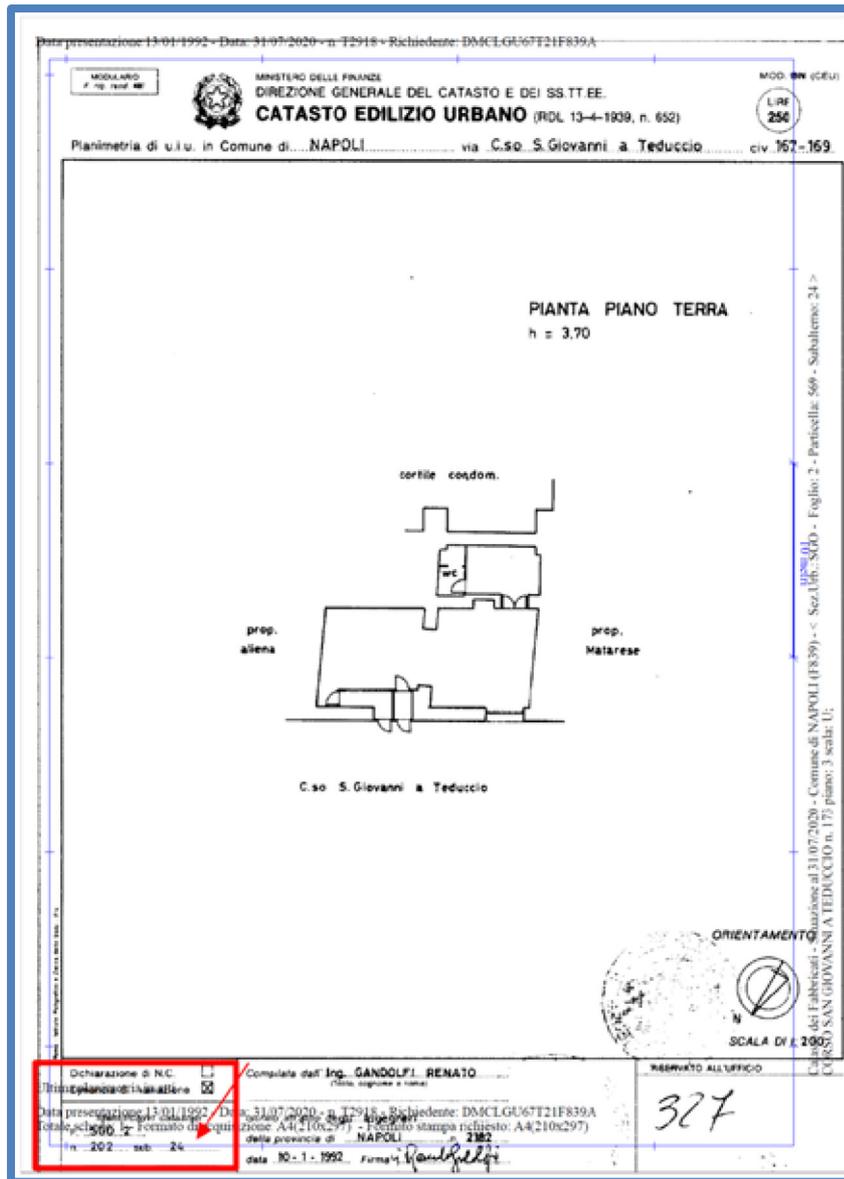
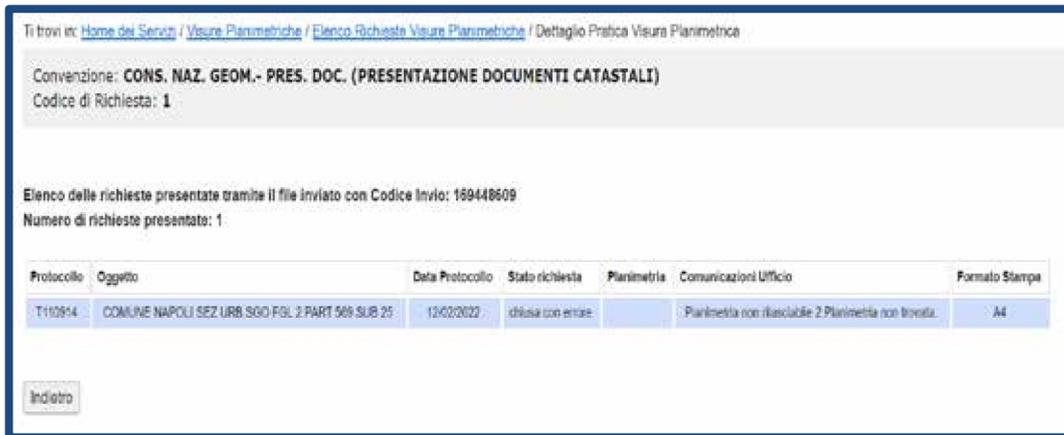


Figura 1: *Planimetria Catastale errata abbinata all'appartamento pignorato*

La conferma di quanto detto, viene dal fatto che richiamando la planimetria catastale del locale sub 25 posto al piano terra, il sistema ci ritorna come

informazione la dicitura “*Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non trovata.*” poiché attribuita in modo errato all’appartamento pignorato.

Di seguito si riporta uno stralcio della risposta che viene rilasciata dal sistema informatico dell’Agenzia del Territorio quando viene richiamata la planimetria catastale del sub 25.



**Figura 2 : Risposta del sistema informatico dell’Agenzia del Territorio alla richiesta della Planimetria Catastale del sub 25**

Considerato quindi che l’attuale Planimetria Catastale attribuita all’appartamento pignorato risulta errata in quanto appartenere ad altro immobile estraneo alla procedura, risultando in contrasto con le disposizioni emanate dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell’Agenzia del Territorio, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all’inserimento dell’esatta planimetria **risulta necessaria**, tra l’altro, per l’eventuale successiva procedure di vendita del bene staggito, **si richiede come espressamente stabilito dal presente quesito, specifica autorizzazione all’Ill.mo G.E. per l’aggiornamento degli atti attraverso istanza di ricorso catastale per l’attribuzione della esatta planimetria all’immobile pignorato.**

L’eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali, necessità di specifica autorizzazione dell’Ill.mo G.E., da poter presentare unitamente all’istanza di ricorso all’Ufficio Tecnico Erariale, che indichi in maniera



specifica di dissociare, l'attuale Planimetria Catastale dell'immobile pignorato sub 24 per l'attribuzione di quella corretta. Il costo di tale variazione catastale, tra tasse e spese tecniche possono essere quantificate tranquillamente in non più di Euro 500,00 al lordo dell'I.V.A. e oneri di cassa come per legge.

- C -  
**Stato di possesso**

*10. 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.*

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato *"sine titulo"* dalla

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo

redatto in data 16.09.2020 dal Custode Giudiziario).

Si è verificato che, nonostante l'immobile sia occupato dall'ex coniuge separato del debitore esecutato, non vi sono trascrizione di atti ai sensi dell'art. 155 quater c.c. di provvedimento di assegnazione della casa coniugale pertanto, a giudizio di chi scrive, l'occupazione del bene **non è opponibile ai terzi e alla procedura esecutiva.**

*11. 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.*

Le verifiche, eseguite presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, hanno rilevato che **non risultano** contratti di locazione ad uso abitativo, per l'immobile oggetto di procedura.



**12. 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.

Durante l'accesso è stato accertato che l'immobile pignorato oggetto della presente procedura, come meglio specificato nei capitoli che precedono, risulta occupato dall' ex coniuge separato del debitore esecutato. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non vi sono trascrizione di atti ai sensi dell'art. 155 quater c.c. di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**



In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito circa la stima dell'indennità di occupazione dell'immobile oggetto di procedura, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 22, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di pignoramento, quindi di tipo "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo normale, poste in zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio Codice di zona E43 del Comune di Napoli, (fascia in cui è compresa Corso San Giovanni a Teduccio), il valore locativo

riferito al primo semestre 2021<sup>9</sup> (dato attuale fornito dall'OMI) va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,60.**

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva del bene pignorato costituiti dall'appartamento, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che segue, è stata computata in **mq. 48,62.**

#### **Calcolo del valore locativo mensile:**

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dall'immobile in esame è pari a:

$$\text{Euro/mq. } 4,60 \times \text{mq. } 48,62 \text{ (Superficie convenzionale)} = \text{Euro/mese } 223,65 \text{c.t.}^{10}$$

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 225,00** tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione;

<sup>9</sup> Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2021 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 2° semestre dell'anno 2021 sarà disponibile non prima di tre mesi successivi al 1° semestre dell'anno 2022.

<sup>10</sup> In cifra tonda.



l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

*13. 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 a solo 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 peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni 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 c.p.c. 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.*



Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Arianna Armenio, depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure

catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 27.11.2019 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto al 20 gennaio 2022 ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale **trascritti** di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **risulta gravato di trascrizione di atto Amministrativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 30664/22743 del 30/10/2013 dell'atto di "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio Consortile" notificato da Pubblico ufficiale della Regione Campania in data 13/09/1934, repertorio n. 4984/1934 a favore del "Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla"**



Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione

Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 e più precisamente, **ricade** tra quelle sottoposte a vincolo di cui lettera a) territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (*Cfr. All.ti n. 17 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico Scala 1:2000*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;



- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.**

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.**

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32130/24185 del 27/11/2019** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 02/11/2019, repertorio n. 24743/2019 a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00884060526, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;



- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17269/6892 del 18/05/2005** per la somma di **Euro 153.000,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 76.500,00 di durata di 20 anni, a favore della *“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”* con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00884060526, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13364/2704 del 20/06/2001** per la somma di **Euro 220.000,00**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 110.000,00 di durata di 20 anni, a favore della *“BANCA CREDITO ITALIANO S.p.A.”* con sede legale in Genova, Partita IVA e Codice Fiscale numero 12931320159, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.



Da informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il costo per la cancellazione è pari alle seguenti imposte:

**1. trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32130/24185 del 27/11/2019**

- Imposta Ipotecaria Euro 200,00;
- Bollo Euro 59,00;
- Tassa Ipotecaria Euro 35,00.

**2. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 17269/6892 del 18/05/2005**

- Tassa Ipotecaria fissa Euro 35,00.

**3. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13364/2704 del 20/06/2001**

- Tassa Ipotecaria fissa Euro 35,00.

A tali imposte chiaramente vanno sommati i relativi oneri del soggetto che eseguirà la cancellazione stessa se trattasi di agenzie di servizi ipotecarie.

**14. Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato come già accennato nei paragrafi che precedono, **non** è dotato di apposito Regolamento di Condominio interno, pertanto per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

Per quanto concerne quindi, eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'immobile pignorato, da un attento esame degli atti di provenienza, **non risulta** gravato da nessun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute al debitore (acquirenti del bene pignorato) che, riportate negli atti di provenienza qui si intendono per interamente trascritte.

Per quanto concerne invece, eventuali dotazioni condominiali o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in merito alle eventuali pertinenze del cespite pignorato, dai titoli di provenienza non risultano indicati particolari o autonomi beni condominiali comuni, gli atti si rifanno a quanto disposto



dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

Tuttavia si precisa, infine, che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato sussiste un Amministratore di Condominio, nella persona [REDACTED]

[REDACTED] il quale, su specifica richiesta e successivo sollecito del sottoscritto (*Cfr. All.to n. 18 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 20.01.2022 e successivo sollecito del 01/02/2022 all'Amministratore del Condominio*), dichiarava a mezzo mail-pec del 01.02.2022 (*Cfr. All.to n. 19 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 01.02.2022 con allegati documenti relativi a n° 2 Decreti Ingiuntivi; rendiconto approvato del 31.12.2016; Tabelle Millesimali del fabbricato*) alcun dato relativamente a dotazioni condominiali, fornendo solo una copia delle tabelle millesimali in vigore e le copie dei due decreti ingiuntivi notificati al condominio e copia dei bilanci approvati dell'anno '2016.



*15. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituisce un unico Condominio denominato **“Condominio Corso San Giovanni a Teduccio n. 173 Napoli”** con C.F. 94182520638, dotato di amministrazione condominiale gestita come [REDACTED]

[REDACTED], il quale, su specifica richiesta del sottoscritto ha dichiarato che relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione:

1. L'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile appartamento Piano 3° è pari a Euro 17,00 mensile e quindi pari ad un importo annuo di Euro 204,00.

Per quanto concerne invece la richiesta dello scrivente circa *“eventuali spese condominiali scadute (sia ordinarie che straordinarie) non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta”* dal riepilogo contabile fornito dall'Amministratore è stato possibile desumere la seguente situazione moratoria a carico dell'appartamento oggetto di espropriazione:

2. Conguaglio al 31/12/2016 Euro 900,24;
3. Rate Ordinarie invase dal 01/01/2017 al 01/01/2022 Euro 1.037,00;
4. che **non** vi sono procedimenti giudiziari in corso riguardanti l'immobile de quo;
5. che **non** vi sono spese straordinarie deliberate;
6. che al Condominio sono stati notificati n° 2 Decreti Ingiuntivi:
  - a. Il Primo da parte della Top Energy per un totale, comprese spese legali ed accessori, di Euro 1.249,16, la quota a carico dell'immobile staggito è pari ad Euro 31,35, calcolata ripartendo la somma totale per la tabella generale di proprietà;
7. Il secondo Decreto Ingiuntivo della DVG Costruzioni S.r.l., per un totale, comprese spese legali ed accessori, di Euro 9.152,46, la quota a carico dell'immobile staggito è pari ad Euro 2.100,49, calcolata ripartendo la somma totale per la tabella G.

Dalle ricerche infine attinte dal sottoscritto presso lo stabile e presso l'Amministratore si è potuto accertare che:

1. che **non vi** è servizio di portierato con dipendente **né** di guardiania;
2. che i millesimi di parte comune dell'immobile in questione appartamento Piano 3° sono pari a **mill. 26,38 come da tabella millesimale allegata**;
3. **che non esiste un regolamento condominiale.**



**-E-**  
**Regolarità edilizia e urbanistica**

**16. Accerti**, anche ai fini della redazione 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 in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (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.

**16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.**

Il fabbricato nel quale l'immobile pignorato costituisce unità immobiliare è posto in una zona suburbana del Comune di Napoli, la zona di San Giovanni a Teduccio è stata aggregata alla città di Napoli sotto il fascismo, mentre sino al 1925 era un comune autonomo, sorto sulla antica Via delle Calabrie (S.S. 18). La zona è stata anch'essa vittima della speculazione edilizia che si è avuta in città a partire dal secondo dopoguerra, ma a differenza della maggior parte dei quartieri periferici di Napoli, ha conservato parte dei suoi caratteri di paese, come testimonia la zona intorno alla Chiesa Madre di San Giovanni. Tuttavia la storia di queste parte del capoluogo campano, inizialmente come detto piccolo comune autonomo, ci insegnano che la tipologia costruttiva è quasi nata con un carattere esclusivamente di edilizia povera tesa a soddisfare l'esigenza degli operai che in passato lavoravano nelle industrie insediatesi in quest'area della città per la sua vicinanza alla fascia costiera. In passato infatti, l'intera area è



stata sede della più importante industria conserviera del Mediterraneo, la Cirio e della prima industria ferroviaria in Italia, servendo la tratta Napoli-Portici, col celebre opificio di Pietrarsa. Le unità immobiliari venivano realizzate quindi, a seconda delle esigenze del nucleo familiare, realizzate, di solito, in modo concentrico ad un'ampia corte. Il bene pignorato oggetto della presente relazione è dunque il risultato di un articolato processo evolutivo piano volumetrico con una singolare storia urbanistica, caratterizzata da tollerati interventi edilizi abusivi.

Considerata la natura del bene pignorato, (un appartamento al terzo ed ultimo piano facente parte di un fabbricato plurifamiliare di remota fattura), dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, in assenza di notizie, è stato prima necessario procedere all'acquisizione di tutti i titoli di provenienza, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, da cui poter reperire notizie circa l'esistenza o meno di eventuali titoli abilitativi con i quali fu realizzato l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato e quindi dello stesso. Gli atti ultraventennali purtroppo **non hanno rilevato indicazioni in merito all'esistenza né di Licenze Edilizie né di alcun altro titolo abilitativo, ma solo l'indicazione del probabile periodo di costruzione della porzione di immobile oggi oggetto di espropriazione.**

Per stabilire l'esatta data di edificazione dell'unità immobiliare pignorata, occorre riportarsi all'atto di compravendita del **24.04.1946** a firma del Notaio dott. Armando Sanguigno di Napoli rep. 13993 racc. 4735 (Cfr. All.to n. 15), in tale atto si legge che, il dante causa del debitore esecutato [redacted] unitamente alla propria coniuge [redacted] acquistano i quartini dell'intero secondo piano in uno al lastrico di copertura del fabbricato in Corso San Giovanni a Teduccio n.173, l'immobile pignorato quindi fu costruito [redacted], sul lastrico di copertura



ricoprente sicuramente dopo la data dell'anno '1946. Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato invece, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso che il bene è stato costituito nella sua attuale consistenza in data **13/11/1965**

In conclusione sia nel menzionato atto sia in quelli successivi reperiti dal sottoscritto non viene mai menzionata alcun titolo Abilitativo, potendo solo desumere come intervallo di data di realizzazione dello stesso quella successiva all'anno 1946 e sicuramente prima del 01.09.1967.

Con tali dati veniva presentata istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Napoli, con la quale si chiedeva di notificare lo scrivente se sull'immobile in premessa e a carico dei soggetti che ne avevano avuto la proprietà dal 1946 ad oggi, erano presenti agli atti, eventuali Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire e/o Istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 del 28/02/1985, Legge n° 724/94 del 23/12/1994 e Legge n. 326/203 del 24/11/2003 o qualsiasi altro provvedimento Amministrativo.

Il Comune di Napoli, dopo ripetuti solleciti, evadeva la richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, adducendo che non era stato trovato nei rispettivi registri degli atti del Comune, alcuna pratica Edilizia e/o titolo abilitativo né istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85, Legge n° 724/94 e Legge n. 326/203, né qualsiasi altro provvedimento Amministrativo riconducibile ai nominativi e all'immobile di cui alla richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, inoltre riferiva che, pur volendo, non era possibile al momento effettuare, trattandosi di atti non informatizzati, ricerca manuali correlati alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio di Soccavo dove sono depositate le pratiche edilizie cartacee. Per la circostanza si



evidenzia che il Servizio Protocollo -Archivio e Notifiche-, competente per la gestione della struttura di Soccavo, con Disposizione Dirigenziale n. 16 dell'08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del Servizio Archivi, ha interdetto l'accesso ai locali Archivio di Soccavo dove sono depositate le pratiche edilizie, pertanto in considerazione di quanto sopra rappresentato, allo stato non è temporaneamente possibile dare corso alla ricerca manuale dei fascicoli edilizi afferente alla richiesta di accesso agli atti, **per cui allo stato non è stato possibile effettuare una esaustiva ricerca almeno dell'immobile pignorato come accatastato con sceda del 1965.**



È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

**Allo stato quindi, considerato che l'immobile è stato realizzato sicuramente dopo la data dell'anno 1946 e comunque non oltre il 01.09.1967, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosi solo “ragionevolmente presumere la non regolarità”.**

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione della porzione di fabbricato posta al terzo piano e quindi **l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi non legittima** nonché non conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta non possedere i requisiti di normale commerciabilità.**

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità, tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in Euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

**16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (*Cfr. All.ti n. 20 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 16III, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento*).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A -centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) che regola l'attività edilizia nella Zona A costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In



dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla



quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **“Unità edilizia di base preottocentesca**



**originaria o di ristrutturazione a blocco**” assoggettati alla specifica disciplina dall’art. 69 di tali Norme di Attuazione parte II.

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

-l’unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall’assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

-l’unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell’originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra-descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l’unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72:

- elemento preottocentesca di schiera;
- blocco preottocentesca con vanella;
- blocco preottocentesca elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.



4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali



architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.



8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né su eventuali



porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);



e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, semprechè non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da



spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

**16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto**

L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** e risulta conforme sia con quanto previsto nella zona di appartenenza **Zona “A –Insediamenti di interesse storico”** dell'attuale strumento urbanistico (P.R.G.) che prevede una destinazione d'uso degli immobili esclusivamente residenziale, che con quanto riportato nella originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, con partita 1202903 costituzione del 13/11/1965 in atti dal 22/06/1992 n. 2412.1/1995 con categoria catastale **A/5 residenziale**, rimasta tale dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

L'attuale destinazione d'uso dunque, dell'immobile pignorato ma anche dell'intero fabbricato di cui è parte è **“Residenziale” ed è compatibilità sia con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.**

*17. 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*





L'appartamento pignorato quindi, stante alle ricerche effettuate dal sottoscritto risulta allo stato privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi allo stato **privo dei requisiti di normale commerciabilità.**

La natura urbanistica illegittima del bene pignorato, nell'ipotesi che lo stesso, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, pur non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **non potrà essere sanato né** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede **18.05.2005** data di iscrizione ipotecaria volontaria accesa a garanzia del mutuo fondiario a favore della favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.", sono successive alla data del **1 ottobre 2003<sup>11</sup>**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 e adottato dal Comune di Napoli, ivi compresa la destinazione della zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, **Zona A (Insediamenti di interesse storico) di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, non** consente la sanabilità del bene staggito poiché non rientra neanche nella casistica prevista

---

<sup>11</sup> La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

**Allo stato attuale quindi l'immobile pignorato, risulta non sanabile e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.**

*18. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: 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.*

Per le ragioni precedentemente esposte, va affermato che l'immobile pignorato nella attuale consistenza **non è suscettibile di sanatoria.**

Per quanto concerne la possibilità di eventuali opere di ripristino dello stato dei luoghi originaria nonché dei conseguenti costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nei capitoli che precedono, l'attuale situazione venutasi a creare di illegittimità dell'opera realizzata, allo stato attuale coinvolge, l'intero appartamento rendendo impossibile sia da un punto di vista tecnico sia da un punto di vista normativo e Amministrativo, procedere ad un ripristino ante abusi (significherebbe abbattere l'intero terzo piano con conseguente coinvolgimento di strutture ed immobili non oggetto di procedura. Non è quindi allo stato possibile perseguire, senza coinvolgere anche altre proprietà finitime, ad una demolizione del manufatto, anche perché significherebbe eliminare l'intero appartamento pignorato lasciando in essere solo la superficie d'impianto originariamente costituita da un lastrico di copertura.



Paradossalmente, un costo di ripristino pur volendo procedere in tal senso, cioè recuperando solo l'originario lastrico di copertura, ancorché anch'essa dubbia sotto il profilo della legittimità urbanistica, comporterebbe un costo tale da superare addirittura l'attuale valore commerciale del bene pignorato conducendo quindi ad un valore negativo e quindi non proponibile ai fini della vendita giudiziaria.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (-Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo-) si è accertato che per l'immobile oggetto di pignoramento non pendono **Ordinanza di demolizione**, inoltre come si è descritto nei capitoli che precedono dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato possibile accertare che per l'immobile oggetto di pignoramento, **non** vi sono ad oggi procedure di acquisizioni al patrimonio comunale iscritte o trascritte presso Conservatoria RR.II. di Napoli.



*19. 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 ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed 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.*

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano residenziale, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

- F -  
**Formazione dei lotti**

**20. 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.

Per quanto concerne, la formazione di uno o più lotti per la vendita, sulla base delle caratteristiche del bene pignorato ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, considerato che l'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un appartamento di tre vani ed accessori con annessa balconata, autonomamente utilizzabile, è possibile venderla solo in un **unico lotto**.

**21. Dica**, qualora gli immobili siano 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 ed 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.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore, per la relativa vendita all'asta.



**-G-**

**Valore del bene e costi**

**22. Determini** preliminarmente il valore commerciale degli immobili, 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. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso

*abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di detto valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad un immobile per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per una compravendita tra privati o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Il valore di stima inoltre, non può prescindere dalla regolarità Urbanistica del bene da scambiare, né può prescindere dal suo potenziale economico nel caso si tratti di un fabbricato o nel caso di un terreno dalla sua potenzialità edificatoria. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell'estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo



è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su un unico principio fondamentale che è quello che un immobile sia liberamente commerciabile.

**Nel caso di specie invece, siamo in presenza di un immobile per il quale non è stato ritrovato alcun titolo edilizio, privo cioè della normale commerciabilità e quindi, non paragonabili a beni immobili capaci di presentarsi su un mercato immobiliare con caratteristiche simili ad altri per un ordinario processo di compravendita. Al valore di mercato di un immobile infatti, si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene, quello oggetto della presente procedura, sicuramente non rientra tra quelli ordinari in quanto privo dell'elemento fondamentale che è quello di una normale commerciabilità.**

Effettuare la valutazione di un immobile come quello in esame, privo cioè di legittimità urbanistica e quindi di normale commerciabilità in una procedura esecutiva, significa calcolare il valore economico dell'immobile tenendo presente della sua limitata commerciabilità nel futuro più prossimo, in altre parole, l'esperto estimatore nominato nella procedura, non può non tener conto del fatto che nell'ipotesi di eventuale assegnazione per effetto della procedura



giudiziaria, il potenziale assegnatario si ritroverà con un bene che sicuramente non sarà più trasferibile quanto meno fino ad un eventuale modifica dell'attuale scenario Urbanistico e cosa ancor più grave, suscettibile anche di un eventuale abbattimento del manufatto, con il rischio di ritrovarsi non solo con delle spese (costi di abbattimento) ma addirittura con il solo diritto sul suolo di sedime o nella peggiore delle ipotesi con un'acquisizione dell'intero manufatto a patrimonio comunale.

In sostanza per effetto della procedura di esecuzione in corso, il bene pignorato di proprietà del debitore, anche se non sanabile, potrà essere alienato, ma occorre però chiarire quali siano le modalità di vendita e quali invece gli effetti della vendita stessa.

Quanto alle modalità qualunque forma di trasferimento del bene dovrebbe essere possibile perché, a parere dello scrivente e a parere della stragrande maggioranza della dottrina, qualunque vendita eseguita in una procedura giudiziale, è una vendita coattiva, con le conseguenze che questa comporta anche sotto il profilo in esame, oltre che per l'applicazione degli artt. 2919 e segg. c.c. Ovviamente nell'ordinanza di vendita deve essere dato atto che l'immobile è affetto da abusivismo, specificandone la tipologia e la caratteristica della non sanabilità e ciò anche rispetto al fatto che non sarà possibile sanare l'immobile neanche in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Quanto ad effetti, è chiaro, per quanto detto in precedenza che la vendita non è nulla, per cui un interessato può acquistare nell'ambito della procedura esecutiva un immobile altrimenti inalienabile, “ma ciò non comporta limiti alla Pubblica Amministrazione la quale, constatata la non sanabilità dell'abuso e rilevato che l'illecito edilizio non rientra tra quelli condonabili può procedere all'acquisizione al patrimonio comunale anche nei confronti



dell'aggiudicatario acquirente" (in tal senso correttamente Tribunale di Roma, 23/12/2005).

La condizione urbanistica del bene pignorato, caratterizzato nello specifico da un immobile privo allo stato di qualsiasi autorizzazione e/o concessione amministrativa e quindi dei requisiti di normale commerciabilità, non impedisce in mancanza di ordinanza di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, così come riscontrato dal sottoscritto presso il Comune Napoli, la commerciabilità in sede di espropriazione forzata, incidendo tuttavia sulla concreta appetibilità del bene e richiedendo pertanto una corretta commisurazione del prezzo base d'asta.

Va ritenuto quindi, che si debba procedere alla valutazione estimativa del bene staggito, considerando il valore di mercato dell'immobile ipotizzato come non inficiato da irregolarità di natura edilizio-urbanistica e successivamente operata una significativa (nei termini del 40%) riduzione di detto valore. Tale orientamento adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di espropriazione immobiliare, sia da questa sezione specialistica del Tribunale di Napoli, trova fondamento vuoi per la mera eventualità dell'adozione di provvedimenti di acquisizione del bene al patrimonio comunale, vuoi per la - sempre possibile, per ragioni di interesse -generale- futura adozione di strumenti urbanistici che riconducano nell'alveo della legittimità -in tutto o in parte- l'immobile in questione.

Procederemo quindi alla valutazione dell'immobile pignorato considerando formato da un unico Lotto e costituito da un appartamento per civile abitazione, applicando due differenti metodi si stima: il valore da attribuire al bene sarà pari alla media aritmetica tra i due valori ottenuti, preventivamente corretti con coefficienti di differenziazione che permetteranno di adeguare la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato con ciascuno dei due metodi.



Avuto riguardo del valore medio di mercato di immobili simili a quello qui pignorato individuati con i criteri precedentemente esposti, il prezzo base di mercato per il primo esperimento di vendita sarà determinato, operando un'ulteriore decurtazione nei termini del 40%, per tener conto del suo stato urbanistico abusivo.

Al valore di mercato così ottenuto, si applicherà infine, un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Il valore di mercato ottenuto, verrà poi ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni, per lo stato di possesso se occupato da terzi ove l'occupazione sia opponibile alla procedura esecutiva, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo se esistenti, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita se esistenti.

Infine come da orientamento adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di espropriazione immobiliare, sia da questa sezione specialistica del Tribunale di Napoli, nel caso di costruzioni come quella oggetto di stima cioè abusive e non acquisite al patrimonio comunale, nell'impossibilità di poter procedere ad un calcolo per il ripristino dello stato dei luoghi per le ragioni già espresse nei capitoli che precedono, si procederà al calcolo del "Valore d'uso dell'immobile", il quale opportunamente comparato con quello precedentemente calcolato con i metodi prima esposti, consentirà al professionista delegato alla vendita di poter porre a base d'asta un giusto valore di vendita dell'immobile.

Il complesso edilizio di cui è parte l'immobile pignorato, è posto nel quartiere San Giovanni a Teduccio, zona residenziale della Città Napoli ad alta densità



abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali sature, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale di mediocre qualità.

Il complesso edilizio si colloca su una delle strade principali del quartiere, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale E45 che collega la tangenziale di Napoli all'autostrada A3. L'area di interesse, conta due stazioni ferroviarie: una denominata "San Giovanni-Barra" servita dalla "Linea 2" della metropolitana di Napoli e l'altra denominata "San Giovanni a Teduccio" servita dalla "Circumvesuviana" e posta sulla tratta "Napoli-Pompei-Poggioreale"; inoltre, l'edificio risulta vicinissimo alle fermate del tram, del bus, della "Circumvesuviana" e della "Metropolitana di Napoli".

La valutazione del prezzo di stima è stata determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui è ubicato il bene staggito.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

-la superficie;



- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale dell'immobile.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un appartamento di piccole dimensioni ad uso civile abitazione, ubicato nel quartiere San Giovanni a Teduccio del comune di Napoli, con un grado di appetibilità abbastanza alto, ho ritenuto equo determinare il valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

#### **-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-**

##### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la "*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "*superficie commerciale*" dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto "*la superficie commerciale*" si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del



mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “**superficie commerciale**”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “**superficie convenzionale**”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo dell’utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell’immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo paria a 0,10.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell’immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e



nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 21 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.113,00c.t.**<sup>12</sup>



IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/m2 DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/m2
Global Casa	Nicolangelo Protopisani	€ 75.000,00	Mq. 50,00	€ 1.500,00c.t.
RE/MAX	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 53.000,00	Mq. 45,00	€ 1.178,00c.t.
Tecnocasa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 65.000,00	Mq. 50,00	€ 1.300,00c.t.
Direzione Casa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 55.000,00	Mq. 55,00	€ 1.000,00c.t.
Studio Paliotti	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 70.000,00	Mq. 65,00	€ 1.077,00c.t.
RE/MAX	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 80.000,00	Mq. 60,00	€ 1.333,00c.t.
Weplaza	Via Raffaele Testa	€ 58.000,00	Mq. 42,00	€ 1.381,00c.t.
Progetto Casa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 69.000,00	Mq. 70,00	€ 985,00c.t.
Tecnocasa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 85.000,00	Mq. 65,00	€ 1.370,00c.t.
Tecnorete	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 94.000,00	Mq. 70,00	€ 1.342,00c.t.
Futura Case - Frimm	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 95.000,00	Mq. 75,00	€ 1.266,00c.t.
Progetto Casa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 64.000,00	Mq. 80,00	€ 800,00c.t.
Progetto Casa	C/so San Giovanni a Teduccio	€ 45.000,00	Mq. 50,00	€ 900,00c.t.
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ</b>				<b>1.113,00c.t.</b>

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n.22 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 1° semestre 2021<sup>13</sup>, per immobili simili a quello oggetto di stima, cioè "abitazioni di tipo civili" con stato conservativo normale, poste in zona Suburbana/San Giovanni

<sup>12</sup> In cifra tonda.

<sup>13</sup> Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2021 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 2° semestre dell'anno 2021 sarà disponibile non prima di tre mesi successivi al 1° semestre dell'anno 2022.

a Teduccio, Codice di zona E43 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compreso Corso San Giovanni a Teduccio*), indica valori di mercato variabile da un massimo di 1.900,00 Euro /mq. ad un minimo di 1.250,00 Euro /mq. con un valore medio pari a **€uro/mq. 1.575,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quello in esame e pari a **€uro/mq. 1.344,00<sub>c.t.</sub>**:

€uro/mq  $(1.113,00 + 1.575,00) : 2 =$  **€uro/mq. 1.344,00<sub>c.t.</sub>**

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;



- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:



➤ **Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore**

PIANO	Edificio a 1 Piani	Edificio a 2 Piani	<b>Edificio a 3 Piani</b>	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani
Interrato	0,73	0,73	<b>0,73</b>	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	<b>0,75</b>	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85	<b>0,85</b>	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90	<b>0,90</b>	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	<b>1,00</b>	1,00	1,00
Secondo	-	0,95	<b>0,95</b>	0,95	0,95
Terzo	-	-	<b>0,90</b>	0,90	0,90
Quarto	-	-	-	0,85	0,85
Quinto	-	-	-	-	0,80

- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00
- Immobile Panoramico 1,20
- Immobile parzialmente Panoramico 1,15

➤ **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.



**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO**

*Immobile uso residenziale al Piano terzo (Sez. SGO, fogl. 2, p.lla 569, sub 24, cat. A/5)*

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

**Calcolo della superficie commerciale coperta<sup>14</sup>:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	Mq. 20,42	1,00	Mq. 20,42
Bagno	Mq. 4,93	1,00	Mq. 4,93
Vano 1	Mq. 8,92	1,00	Mq. 8,92
Vano 2	Mq. 13,38	1,00	Mq. 13,38
<b>Totale superficie convenzionale Appartamento</b>			<b>Mq. 47,65</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA</b>			<b>Mq. 47,65</b>

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 55,73** derivante da:

$$\text{Mq. } 47,65_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 55,73_{(\text{superficie commerciale})}$$

**Calcolo della superficie convenzionale scoperta:**

<sup>14</sup> La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 3,22	0,30	Mq. 0,97
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA</b>			<b>Mq. 0,97</b>



**CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:**

Mq. 55,73 (superficie commerciale coperta) + Mq. 0,97 (superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) =

➤ **Mq. 56,70 Superficie commerciale totale dell’immobile staggito.**

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati<sup>15</sup>**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,05)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,85)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali <sup>16</sup>	tra i 41,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Terzo					(0,90)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile interno	(0,90)	Via secondaria	(1,00)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,11.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell’immobile oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è paria a:

Mq. 56,70(Superficie commerciale) x €/mq. 1.344,00 x 1,11 = **€. 84.587,00c.t.** =

**Valore di mercato complessivo dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

<sup>15</sup> In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all’immobile oggetto della perizia.

<sup>16</sup> La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento pari a mq. 47,65 + mq. 0,97 = **mq. 48,62.**

**STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO**

***-Calcolo del valore locativo degli immobili-***

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo dell'immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di **“superficie convenzionale”** dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive



accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantine, soffitte, o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 22, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima, cioè “*abitazioni di tipo civili*” con stato conservativo normale, poste in zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, Codice di zona E43 del Comune di Napoli, (*fascia in cui è compreso Corso San Giovanni a Teduccio*), il valore locativo riferito al primo semestre 2021 (*dato attuale fornito dall'OMI*) va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,60**.

Bisogna dire che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come “reddito netto”.

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 35% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato; escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per “categorie”. Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà:

- **Spese di “manutenzione straordinaria”**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di



obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 5% (cinque per cento) del reddito lordo.

- **Spese di “reintegrazione”:** è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell'unità residenziale, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all'incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d'incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”:** è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da



detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio affitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.

- **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.
- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende



ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 17,50% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 20,50%.



Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

<b>Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto</b>	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	5%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	17,50%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	20,50%
<b>TOT.</b>	<b>48,50 %</b>

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

✓  $\text{reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0.485) = \text{reddito lordo} * 0.515$

Atro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di

Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Atro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi (nel nostro caso persino infiniti!). In Italia si è passati datassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo i seguenti tassi di capitalizzazione:

<b>Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)</b>				
+0,30	Periferica	Posizione	<b>Centrale</b>	<b>-0,30</b>
<b>+0,30</b>	<b>Negativa</b>	Qualità ambientale	Positiva	-0,30
<b>+0,50</b>	<b>Bassa</b>	Qualità edificio	Buona	-0,50
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	<b>Buona</b>	<b>-0,50</b>
+0,20	Alti	Oneri manutenzione	<b>Bassi</b>	<b>-0,20</b>



+0,50	Libera	Espansione urbana	<b>Bloccata</b>	<b>-0,50</b>
<b>+0,10</b>	<b>Vecchio</b>	Età edificio	Giovane	-0,10
<b>+0,10</b>	<b>Insufficienti</b>	Parcheggi	Sufficienti	-0,10
+0,10	Alti	Oneri fiscali	<b>Bassi</b>	<b>-0,10</b>
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	<b>Possibili</b>	<b>-0,50</b>
+0,50	Presente	Rischio destinazione	<b>Assente</b>	<b>-0,50</b>
+0,30	Grande	Taglio dell'alloggio	<b>Piccolo</b>	<b>-0,30</b>
<b>Totale</b>				<b>1,60</b>

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$V_a = (R_l \times s) / r$$

dove:

$V_a$  = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

$R_l$  = Reddito annuo di locazione lordo;

$s$  = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

$r$  = Saggio di capitalizzazione



#### STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.

### LOTTO UNICO

*Immobilie uso residenziale al Piano terzo (Sez. SGO, fogl. 2, p.lla 569, sub 24, cat. A/5)*

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq. 4,60 x mq. 48,62(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 223,65c.t.**

**Valore locativo mensile dell'immobile.**

➤ Euro/mese 223,65 x 12 mesi = **Euro 2.684,00c.t.**

**Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 2.684,00c.t.

per cui:

➤  $V_a = \text{Euro } (2.684,00 \times 0,515) / 0,016 = \text{Euro } 86.391,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato complessivo dell'immobile elaborato in base alla stima per capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-**

**-Media Tra i Valori-**

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **Lotto Unico** formato dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

**LOTTO UNICO**

*Immobile uso residenziale al Piano terzo (Sez. SGO, fogl. 2, p.lla 569, sub 24, cat. A/5)*

Euro (84.587,00 + 86.391,00) / 2 = **Euro 85.489,00** Valore di stima

Il valore precedentemente calcolato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 85.489,00 x (1-0,40) = Euro 51.293,00 Valore di stima della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 51.293,00 x 0,98 = **Euro 50.267,00** c.t. Valore commerciale della piena proprietà.



Infine, ulteriore decurtazione va operata per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti a tale vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a Euro 408,00<sup>17</sup> tra oneri condominiali ordinari e straordinari.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 50.267,00 – Euro 408,00 = **Euro 49.859,00**

valore che viene arrotondato a:

**LOTTO UNICO**

**Euro 50.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**



23. *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.*

Relativamente a tale quesito, occorre precisare come ampiamente illustrato nei capitoli che precedono, che l'immobile pignorato fa parte di un intero edificio per il quale allo stato attuale risulta privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.

Stante l'attuale scenario Urbanistico, l'immobile pignorato, **risulta non suscettibile di sanatoria**, inoltre il ripristino dello stato dei luoghi non è perseguibile poiché, esso andrebbe ad incidere su un complesso di unità immobiliari autonome ed appartenenti a diversi soggetti.

Parimenti, non ha senso determinare il valore dell'area di sedime dell'immobile pignorato, poiché esso fa parte di un più ampio fabbricato costituito da beni e servizi comuni.

<sup>17</sup> Il calcolo è stato considerato negli ultimi due anni 2020/2021 paria a Euro 204,00/anno x 2 = Euro 408,00

Infine, considerata la non sanabilità del bene pignorato, il valore d'uso dello stesso può essere tranquillamente stimato, seppure approssimativamente, per un periodo di media durata pari al a circa 20 anni.

La metodologia estimativa adottata dall'esperto si è concretata nella determinazione del “valore d'uso” dell'immobile pignorato nelle more di eventuali atti amministrativi di demolizione e/o di acquisizione da parte dello stesso al patrimonio del comune, finalizzato alla sua demolizione, ovvero destinato ad altra utilizzazione di interesse pubblico del bene.

La scelta di questo criterio scaturisce dalle precedenti considerazioni sull'illegittimità urbanistica, sulla mancanza di regolarità amministrativa dell'immobile pignorato, sulle problematiche connesse alla possibilità di conseguire la sanatoria.

Dal punto di vista estimativo il corrispettivo per l'uso di un immobile equivale al canone di locazione.

La determinazione del “valore d'uso” presuppone, pertanto, l'individuazione:

- ❖ dell'attuale più probabile valore di locazione dell'immobile;
- ❖ del presumibile periodo d'uso.

Si procederà secondo quest'ordine.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione di piccole dimensioni.

È noto che l'appetibilità di mercato di questi tipi d'immobili specie nella zona di appartenenza è alta.

Per il calcolo del più probabile valore di locazione dell'immobile pignorato, si è fatto ancora una volta riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui



all'allegato n. 22, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo "RESIDENZIALE" posti in zona Suburbana/San Giovanni a Teduccio, Codice di zona E43 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compreso Corso San Giovanni a Teduccio*) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori locativi per appartamenti variabili da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,50 con un valore medio pari a **Euro/mq. x mese 4,60**

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva dei beni pignorati, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che precede, è stato determinato il valore locativo mensile del bene.

Altro elemento che concorre alla determinazione del "Valore d'uso" di un bene è senza dubbio l'individuazione del periodo d'uso dell'immobile sino alla prevedibile data dell'abbattimento o della materiale e definitiva acquisizione a patrimoni Comunale per destinarlo all'interesse pubblico e quindi sottrarlo dal naturale proprietario, tale periodo si configura come l'operazione certamente più complicata ed aleatoria.

Le informazioni assunte presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune possono



essere così sintetizzate: stante lo scenario Urbanistico Vigente anche in fase di rinnovo, al momento, nessuno è in grado di dire, se c'è da parte dell'Amministrazione Comunale, un reale interesse a perseguire un'azione repressiva dell'abuso perpetrato e se la stessa Amministrazione abbia o meno interesse ad attivare una procedura, stante l'impossibilità di poter abbattere le molteplici unità immobiliari abusive presenti in tale zona, di acquisizione definitiva del bene a patrimonio Comunale.

Al sottoscritto è stato precisato che allo stato attuale le risorse economiche per gli interventi di qualsiasi genere non ci sono, e che non è dato sapere se (ed in che misura) tali fondi saranno stanziati in futuro, vista la ben nota criticità della situazione finanziaria del Comune Napoli.

A questo primo fattore se ne aggiungono altri, anch'essi oggettivamente imponderabili, e cioè la concreta volontà politica di dare corso ad operazioni del genere (mirate e non), in ragione delle possibili problematiche di carattere sociale (ancorché in questo caso si dovrebbe agire su un intero complesso immobiliare), coinvolgendo anche altre unità immobiliari delle quali non è dato conoscere lo stato dell'iter amministrativo, l'eventuale promulgazione di altre leggi in materia (cioè altri condoni), le consuete lungaggini burocratiche della macchina amministrativa.

Tutto ciò per dire, insomma, che qualsiasi previsione potrebbe rivelarsi azzardata (in un senso o nell'altro).

I fatti accaduti in passato autorizzano ad ipotizzare che possano passare anche altri 15-30 anni prima che la vicenda volga al termine.

Ciò posto, la formula da applicare per ricavare il "Valore d'uso" è la seguente:

$$Vu = Cl \times t$$

dove:

Vu = Valore d'uso dell'immobile da calcolare;

Cl = Reddito annuo di locazione lordo;



t = presumibile periodo d'uso.

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata:

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq. 4,60 x mq. 48,62(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 223,65<sub>c.t.</sub>**

**Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 223,65 x 12 mesi = **Euro 2.684,00<sub>c.t.</sub>** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 2.684,00<sub>c.t.</sub>

Vu = Euro (2.684,00 x 20anni) = **Euro 53.676,00** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.**

valore che viene arrotondato a:

**LOTTO UNICO**

**Euro 54.000,00**

**VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

In definitiva i due metodi di stima adottati per determinare il valore commerciale di base del bene pignorato, in linea di massima portano tutti e due ad un valore congruo tra loro ciò a dimostrazione che entrambe le metodologie risultano efficaci.

*24. 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'immobile oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.



## -CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto in precedenza, nei seguenti termini:

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civ. 173, posto al 3° (terzo) ed ultimo piano, con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale in un fabbricato privo di ascensore. L'appartamento è composto da: Cucina/Soggiorno, due Vani, Bagno e una balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 47,65, oltre alla superficie utile scoperta della balconata pari a mq. 3,22 per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 50,87** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 56,70**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,60. L'appartamento, confina a: - **Sud** con cortile interno comune del fabbricato; - **Nord** con Corso San Giovanni a Teduccio; **Ovest** con lastrico di copertura appartamento 2° piano stesso fabbricato; **Est** con altra unità immobiliare sub 33 stesso fabbricato; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Napoli **Sez. SGO, Foglio 2, P.lla 569, sub 24**, Cat. A/5, classe 6, consistenza 2,5vani, Sup. Catastale 75m<sup>2</sup>, R.C. Euro 108,46.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli - *Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo*-, **non è stato trovato nei rispettivi registri degli atti del Comune, alcuna pratica Edilizia e/o titolo abilitativo né istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/85, Legge n° 724/94 e Legge n. 326/203, né qualsiasi altro provvedimento Amministrativo riconducibile all'immobile.**

La natura urbanistica illegittima del bene pignorato, nell'ipotesi che lo stesso, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, pur non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **non potrà essere sanato né** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche **né** con la casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

**Allo stato attuale quindi l'immobile pignorato, risulta non sanabile e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.**

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la Zona A (Insediamenti di interesse storico) di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

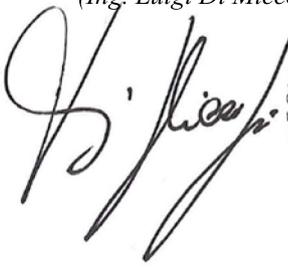
**PREZZO BASE Euro 54.000,00 (cinquantaquattro mila/00).**



Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 14/02/2022

Il C.T.U.  
(Ing. Luigi Di Micco)



Dottore in Ingegneria  
LUIGI DI MICCO  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO  
-SEZIONE B-  
N° ISCRIZIONE  
22983  
★  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

Segue elenco allegati.