

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. L. Buono

N. 391/2023 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da “_____”
_____” e per essa “_____”
(creditore procedente - avv. _____) contro _____ e
_____ (debitori eseguiti).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito a).....	4
In merito al quesito b).....	5
In merito al quesito c).....	14
In merito al quesito d).....	19
In merito al quesito e).....	20
In merito al quesito f).....	23
In merito al quesito g).....	23
In merito al quesito h).....	25
In merito al quesito i).....	26
In merito al quesito j).....	32
In merito al quesito k).....	32
In merito al quesito l).....	33



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa M. L. Buono, con provvedimento del 12/09/2023, comunicato con PEC del 12/09/2023, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 391/2023 del R.G.E., promossa da “ _____ ” e per essa “ _____ ”, creditore procedente, entrambe rappresentate dall'avv. _____, contro i sigg. _____ e _____, debitori esecutati.

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

Successivamente, fu comunicata alle parti, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Politelli Anna, a mezzo raccomandata A/R, la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno martedì 17 ottobre 2023 alle ore 10:30, presso l'immobile pignorato (All. 1).

Come meglio descritto nel Verbale di accesso, il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato nel giorno stabilito, congiuntamente al Custode Giudiziario, dove ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico ed effettuato i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico del bene pignorato (All. 2).



Risposta ai quesiti

In merito al quesito a) **“verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla data del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l’eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l’esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell’esecutato. L’esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L’esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo all’esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l’esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest’ultimo.”****

Agli atti, risulta depositata dall’istante la relazione notarile della dr.ssa Giulia Barbagallo, rilasciata in data 7 agosto 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all’immobile pignorato. Sulla scorta



della documentazione prodotta dalla parte pignorante e dalla verifica della stessa, effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione dei registri immobiliari (All. 3) e degli archivi catastali (All. 4), lo scrivente ha riscontrato, con riferimento all'immobile in oggetto, che i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla data del pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1, il 27/07/2023 ai nn. 23173/17933 e, che la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ossia all'atto di compravendita rogato dal Notaio **Francesco De Vivo** in data **27 aprile 1981, rep. / racc. 221396 / 21423** (All. 5), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **21 maggio 1981 ai nn. 7719/5956**, attraverso il quale perveniva ai sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, per acquisto dall' " _____", con sede in _____, alla _____ n. __, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni. Si rileva che il precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né quello storico, relativo all'immobile pignorato, entrambi acquisiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio catasto (All. 4), da cui si rileva che originariamente, l'immobile risultava identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla SEZ CHI; Foglio 1; P.lla 259; Sub 3, subalterno in seguito soppresso e sostituito dall'attuale Sub. 31, in seguito a "VARIAZIONE del 17/02/2010 Pratica n. NA0139801 in atti dal 17/02/2010 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9399.1/2010 - All. 4). Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

In merito al quesito b) *"Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e*



*nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. **L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio. Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, **almeno tre confini**, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della***



superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro”

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile sito in Napoli, in “Via R. Ruggiero n. 41”, Parco Leila, isolato 2, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, contraddistinto dal numero di int. 1, intestato ai sigg. _____, nato a _____, il _____ e alla sig.ra _____, nata a _____, il _____, ciascuno per la quota di 1/2.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “...appartamento sito in Napoli, alla via Raffaele Ruggiero n. 41 (ex via Circumvallazione Agnano), Parco Leila, isolato 2, scala B, interno 1, ...”.

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“... riportato in N.C.E.U. in detto Comune alla sezione CHI, foglio 1, p.lla 259, sub. 31, cat. A/3, classe 1, vani 4,5 ...”.



IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati

CONFINI ATTUALI: appartamento per civile abitazione al piano rialzato (in Catasto piano terra), del fabbricato 2, scala B, int. 1, l'immobile confina - **a Nord/Ovest con cortile condominiale e con cassa scale (scala B), Nord/Est e a Sud/Est, con cortile condominiale e, a Sud/Ovest, con appartamento di aliena proprietà, piano terra, int. 2, scala B (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 249; Sub 4).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: "... 1) _____, nato a _____, il _____ (codice fiscale _____), residente in _____ alla via _____ n. __, Isol. __, sc. __, p. __, int. __) _____, nata a _____, il _____ (codice fiscale _____), residente in _____, alla via _____ n. __, sc. __, Int. __, per il diritto di proprietà dagli stessi vantato nella misura della metà e, quindi, per l'intero ...".

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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4), nella documentazione ipocatastale (All. 3) e, nei titoli di provenienza (All.ti 5 e 6).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un appartamento per civile abitazione.**

Descrizione del bene: lotto unico composto da appartamento per civile abitazione

L'immobile pignorato, è costituito da un appartamento per civile abitazione, come detto, sito in **Napoli, alla via Raffaele Ruggiero n. 41, "Parco Leila", fabbricato 2, piano rialzato (in Catasto piano terra), scala B, int. 1, ed**



appartiene ad un fabbricato residenziale costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, a cui si accede dal portoncino d'ingresso pedonale e carrabile, posto all'altezza del civico n. 41 di via R. Ruggiero, e successivamente, da un'area scoperta condominiale comune ai fabbricati 1, 2, 3 e 4, che compongono il complesso residenziale. Il fabbricato, che attualmente appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un, un piano seminterrato, adibito ad autorimessa e garage, da un piano rialzato (catastalmente PT), oltre a quattro ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da due corpi scala (A e B), privi di ascensore (All. 7 - Foto da 1 a 12).



L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ CHI; Foglio 1; P.Illa 259; Sub. 31; Cat. A/3; cl. 1; Cons. 4,5 vani; Sup. Cat. Tot. 74 mq; Rendita € 441,57, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 4).

Esso confina: a Nord/Ovest con cortile condominiale e con cassa scale (scala B), Nord/Est e a Sud/Est, con cortile condominiale e, a Sud/Ovest, con appartamento di aliena proprietà, piano rialzato, int. 2, scala B (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.Illa 249; Sub 4).

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

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 17/02/2010



(All. 4), per modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre a due ampliamenti della superficie interna ed esterna non residenziale, per la realizzazione di un soppalco (interno) uso ripostiglio e, di un balcone (sul cortile condominiale), tutti realizzati senza Titolo Edilizio (Cfr. risposta al quesito c), All. 8 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, dalla prima porta a sinistra salendo le scale, posta sul pianerottolo del piano rialzato (in Catasto piano terra, All. 7 - foto da 13 a 18). L'immobile è dotato di doppia esposizione Nord-Ovest, Sud-Est, con una finestra a Nord/Ovest, sul cortile interno condominiale, su cui affaccia la seconda camera da letto (cameretta) e, a Sud/Est, con tre porte finestre sul balcone, anch'esso prospiciente il cortile condominiale, su cui affacciano l'ambiente Living Ingresso-Soggiorno, la Cucina e la prima camera da letto (st. da letto matrimoniale).

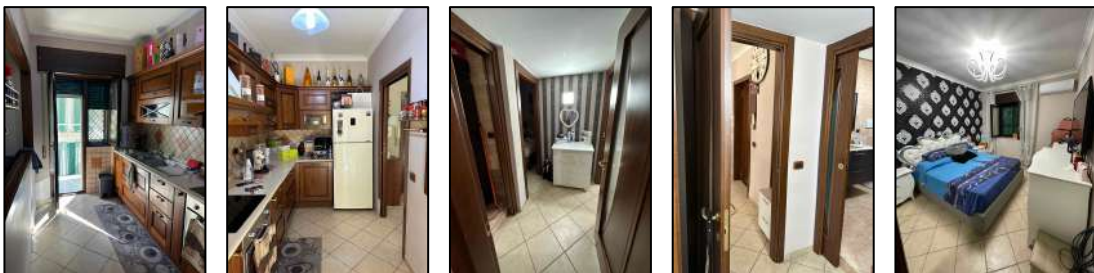
L'appartamento è costituito da:

- un (1) ingresso-soggiorno (All. 7 - foto da 19 a 23);
- un (1) balcone (All. 7 - foto da 24 a 29);
- una (1) cucina (All. 7 - foto da 30 a 33);
- un (1) disimpegno (All. 7 - foto da 34 a 39);
- due (2) camere da letto (st. letto 1 - matrimoniale, All. 7 - foto da 40 a 45; st. letto 2 - cameretta, All. 7 - foto da 46 a 50);
- una (1) cabina armadio (All. 7 - foto 51);
- un (1) bagno (W.C., All. 7 - foto da 52 a 67);

Entrando dal portoncino d'ingresso ci si trova direttamente in un unico ambiente living ingresso-soggiorno (All. 7 - foto da 19 a 23), dotato un affaccio con porta-finestra, sul balcone orientato a Sud/Est sul cortile condominiale (All.



7 - foto da 30 a 33). Dal suddetto ambiente, successivamente, è possibile accedere, dalla porta posta a destra dell'ingresso, alla cucina, anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra sul balcone (All. 7 - foto da 30 a 33); dalla porta a sinistra dell'ingresso, si accede al disimpegno, privo di finestre, sormontato da un soppalco ad uso ripostiglio con accesso dalla stanza da letto matrimoniale (All. 7 - foto da 34 a 39). Dal disimpegno, a sua volta è possibile accedere ai restanti ambienti dell'immobile. Procedendo in senso orario, dalla prima porta a destra del disimpegno, si accede alla prima camera da letto (st. letto 1 - matrimoniale), anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra sul balcone, da cui è possibile accedere al soppalco uso ripostiglio che sormonta il disimpegno (All. 7 - foto da 40 a 45). Dalla seconda porta a destra del disimpegno, si accede alla seconda camera da letto (st. letto 2 - cameretta), anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Nord/Ovest sul cortile condominiale (All. 7 - foto da 46 a 51), da cui, si può accedere ad una cabina armadio, priva di finestre (All. 7 - foto 51). Infine, dalla terza porta a destra del disimpegno, si accede al bagno, privo di finestre, dotato di lavabo, doppi servizi, con vasca da bagno, sulla quale è posta una presa d'aria alta (All. 7 - foto da 52 a 67).



Tutti gli ambienti interni, hanno altezza netta utile pari a 2,85 m (misurata da pavimento a soffitto).

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 61,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 71,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 71,00 mq (All. 8 - Tav 3).

Allo stato, l'appartamento appare in recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni interne. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono



in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40, di colore beige chiaro montate a 45°; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, così come i rivestimenti della cucina, sono anch'essi in piastrelle di gres di varie tipologie di formati e colori: tipo 20x20 di colore beige più scuro, per il pavimento del bagno, montato a 45°; tipo 20x40 di colore beige più scuro, per il rivestimento del bagno, con inserti a mosaico in prossimità della vasca da bagno, montato a 90° a tutt'altezza; tipo 10x10 per il rivestimento della Cucina, di colore beige chiaro, con inserti arancio, montato a 45°, a tutt'altezza. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate, con inserti decorativi in parato, posati solo su alcune pareti; le porte interne sono in legno, essenza noce, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, effetto legno, con vetro camera, tapparelle in pvc e grate esterne in acciaio anti-intrusione.



L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano (come in tutta la zona di Agnano) ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda idrico-sanitaria, posto all'interno di una veranda installata fuori al balcone (All. 7 - foto 28), nonché di tre condizionatore del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna, posti nel living ingresso-soggiorno e nelle due camere da letto (All. 7 - foto 19, 40 e 47). Gli impianti sono apparsi funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

SCHEDE SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla “Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila”,



costituito da: **appartamento** posto al piano rialzato (in catasto piano terra), isolato 2, scala B, int. 1, composto da: un (1) ingresso-soggiorno; un (1) balcone; una (1) cucina; un (1) disimpegno; due (2) camere da letto (st. letto 1 - matrimoniale e st. letto 2 - cameretta); una (1) cabina armadio; un (1) bagno; il tutto confina: a Nord/Ovest con cortile condominiale e con cassa scale (scala B), Nord/Est e a Sud/Est, con cortile condominiale e, a Sud/Ovest, con appartamento di aliena proprietà, piano rialzato, int. 2, scala B (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 249; Sub 4). L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 259; sub. 31; z.c. 10A; cat. A/3, cl. 1; cons. vani 4,5; sup. cat. tot. 74 mq; r.c. 441,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito dall'Istituto nazionale Case Srl I.N.C. (ente pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici), a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 970, del 14 ottobre 1961, prat. Edilizia 851/1960, tuttavia, i relativi atti cartacei non sono stati rinvenuti dallo S.U.E. del Comune di Napoli, per cui allo stato non è possibile completare la verifica della regolarità del fabbricato rispetto ai grafici di Licenza. Con riferimento all'immobile, in oggetto, in particolare, si rileva che lo stesso andrebbe regolarizzato, previa richiesta di Accertamento di Conformità, art. 37 del D.P.R. 380/2001 e relativa comunicazione all'Antiabusivismo, per la demolizione di due abusi parziali e, per la regolarizzazione di una diversa distribuzione interna, effettuati senza Titolo Edilizio, di cui sono stati sottratti i relativi costi dal valore stimato (Cfr. risposta al quesito c).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro).

In merito al quesito c) “Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o



aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.”

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro per la zona occidentale” approvata con decreto del D.M. 1892/1972, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 9). Gli interventi in detta zona, che “... *identifica le parti del territorio per le*



quali sono previsti il mantenimento di strutture produttive, commerciali e di servizio, nonché degli agglomerati residenziali connessi o in esse compresi ...”, sono regolati dall’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della predetta Variante. Secondo il suddetto articolo, nella zona in questione: “... 2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono finalizzate: - all’adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e agli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; - alla realizzazione di infrastrutture primarie; - all’adeguamento degli impianti produttivi alle norme di sicurezza vigenti, nonché alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali; - alla dismissione degli impianti a rischio ambientale; - alla realizzazione di barriere antirumore; - alla realizzazione di aree verdi e parcheggi di tipo privato; - alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico dei manufatti esistenti, alla sostituzione parziale o totale degli edifici. 3. Salvo diverse disposizioni della disciplina degli ambiti, le trasformazioni fisiche concernenti la ristrutturazione edilizia e la sostituzione sono ammesse nel rispetto dell’altezza preesistente e dei seguenti parametri: - indice di copertura: 60% - indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq - dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10% della superficie fondiaria - distanza dalle strade: 10 m - distanza dai confini: 5 m ovvero, nei casi di interventi in lotti contigui, in aderenza. 4. Le utilizzazioni compatibili, oltre alle strutture produttive, commerciali e di servizio, comprendono anche gli impianti termali e le relative attrezzature ricettive e tecnologiche. 5. E’ consentita la permanenza degli usi abitativi. Le abitazioni ricadenti in lotti con edifici destinati all’attività produttiva sono ammesse solo se legate da vincolo pertinenziale, per un massimo di due unità abitative per ciascuna unità produttiva. 6. Negli edifici e negli altri manufatti esistenti compresi negli insediamenti per la produzione di beni e servizi sono altresì compatibili, nel limite massimo del



20% della singola superficie edilizia esistente o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni: - commercio al dettaglio - pubblici esercizi - esposizioni merceologiche – uffici - centri di calcolo - centri di ricerca - strutture associative - strutture ricreative - impianti coperti per la pratica sportiva - centri sanitari. ...”.

Si precisa, altresì, che, per l’area in oggetto non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell’interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 10); tuttavia, l’area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici, art. 142 (di cui al D.M. dell’ 11/01/1955, Campi Flegrei Conca di Agnano, pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955 ex lege 1497/39, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.lvo 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); inoltre, l’area non ricade nelle zone di Interesse Archeologico di cui all’art. 58 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell’11/06/2004 (All.ti 9 e 10). La destinazione d’uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, verificando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l’immobile subastato (come riportato nell’atto ultraventennale di acquisto dell’immobile - All. 5), è stato realizzato dall’Istituto Nazionale Case Srl, “I.N.C.I.S.”, ente pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l’assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici, a seguito del rilascio della **Licenza Edilizia n. 970, del 14 ottobre 1961, prat. Edilizia 851/1960**. Come verificato dallo scrivente la suddetta Licenza risulta annotata presso i registri cartacei di archivio del



Comune di Napoli (All. 11), tuttavia, secondo dichiarazione rilasciata dallo sportello S.U.E. (All. 11), “... *relativamente alla ricerca cartacea presso l’archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati ...*”, di conseguenza non è stato possibile effettuare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato e, del bene in oggetto, rispetto ai grafici di Licenza. Si rileva, altresì, che dalle ricerche effettuate, non è stata rilevata l’esistenza di alcuna Licenza o Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in oggetto (All. 11).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell’immobile

Per quanto riguarda l’immobile *de quo*, lo scrivente, in seguito al sopralluogo effettuato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all’ultima planimetria catastale (risalente al 17.02.2010 - All. 4), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 12), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni.; tuttavia, dalla planimetria catastale d’impianto dell’immobile (ex sub 3 - risalente al 10.05.1963 - All. 4), si è rilevata la realizzazione di due abusi parziali, anch’essi effettuati senza alcuna autorizzazione, costituiti da due ampliamenti di superficie non residenziale interna ed esterna, mediante la realizzazione di un piccolo soppalco uso ripostiglio all’interno dell’ambiente disimpegno, che all’intradosso non rispetta l’altezza minima abitabile prevista per gli ambienti interni degli immobili a destinazione residenziale (ex D.M. 5 luglio 1975 e L. 457/78 art. 43), oltre alla realizzazione di una balconata esterna sul cortile comune del fabbricato (All. 8 - Tav 3 e 4). Dalle indagini effettuate si precisa, altresì che, con riguardo all’immobile in oggetto e alle suddette opere, non sono state rinvenute richieste di Condonò Edilizio presso l’Ufficio Condonò edilizio del Comune di Napoli (All. 13) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell’Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 14).



Mentre la diversa distribuzione interna, è sicuramente sanabile, perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la realizzazione del soppalco interno, perché, come detto, non rispetta le altezze minime abitabili prescritte dalla normativa e, altresì, per la realizzazione del balcone esterno sul cortile comune del fabbricato, che costituisce anche una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli), sicuramente non consentito per un fabbricato ricadente in zona sottoposta a tutela paesaggistica (All.ti 9 e 10), inoltre, i suddetti interventi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati *abusi parziali*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....”*. Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito i).



Tale ripristino dello stato dei luoghi, può essere effettuato previa richiesta di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e contestuale comunicazione all'ufficio Antiabusivismo per la rimozione degli abusi rilevati. Con la stessa pratica, effettuato il ripristino dello stato dei luoghi, può essere regolarizzata la diversa distribuzione interna dell'immobile.

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dell'immobile

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 4.500,00 per una spesa complessiva di circa € **6.000,00** (seimila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 15). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 9.046,61, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **10.000,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **16.000,00** (sedecimila/00).

In merito al quesito d) **“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia**



costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.”

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dallo scrivente presso l'Agenzia del Demanio, inoltre, Il C.T.U. ha verificato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, che il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici, come riportato nel documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli del 21 marzo 1928 (All. 16). Dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 3) e catastale (All. 4), oltre a quanto riportato negli atti di provenienza (All.ti 5 e 6), non si rilevano censi o livelli sul bene in oggetto.

In merito al quesito e) “Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del



debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.”

L'Esperto ha verificato nel corso del sopralluogo effettuato, come detto, congiuntamente al custode giudiziario nominato avv. Anna Politelli, che l'immobile oggetto della procedura, appartamento per civile abitazione sito in Napoli, alla via R. Ruggiero n. 41, “Parco Leila”, isolato 2, posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) della scala B, int. 1, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune alla SEZ CHI; Foglio 1; P.lla 259; Sub 31; Cat. A/3, non fosse occupato dai debitori esecutati nonché proprietari sigg. coniugi _____ e _____, ma dai sigg. _____ (All. 2), nato a _____, il _____, identificato con carta di identità n. _____, rilasciata in data _____, dal _____ e _____, nata a _____, il _____, identificata con C.I. n. _____, rilasciata il _____, dal _____, i quali dichiaravano “... di occupare l'immobile pignorato, insieme al loro nucleo familiare, in forza di regolare contratto di locazione ...”, che si riservano di far pervenire alla scrivente Custode e al C.T.U. quanto prima”. Il suddetto contratto, già estratto in precedenza dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Napoli 1 (All. 1) e, altresì, rilasciato in copia dal debitore, risulta stipulato tra i sigg. _____ e _____, in data _____ (All. 17) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli 2, serie 3T n. 004361, C.I.: TES16T004361000SJ, in data 05/05/2016, ed ha scadenza al 01/05/2020 (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per altri quattro anni, fino al **01/05/2024 (seconda scadenza)** (All. 17). Lo scrivente fa rilevare che tale contratto, risulta registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, risalente al **27/07/2023 ai nn. 23173/17933**, dunque si considera opponibile al pignoramento.

L'art. 2923, comma 3 del Codice Civile stabilisce che: “l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un



terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni". Premesso ciò, lo scrivente ha verificato la congruità del canone di locazione stabilito, calcolando il valore di mercato medio, riferito al II° semestre 2016, periodo in cui è stato stipulato il contratto, per immobili simili (abitazioni civili in normale stato di conservazione) appartenenti alla stessa zona omogenea di appartenenza (E40 - Suburbana/AGNANO/UNIVERSITÀ MONTE S. ANGELO/ASTRONI), riportati dall'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 18; Cfr. risposta al quesito i), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **5 €/mqxmese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

dove: Sl è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 61,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$Sl = 71,00 \text{ mq}$$

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

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

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{71,00 + [0]\} = 71,00 \text{ mq}$$

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

$$Vl = 5 \text{ €/mq} \times 71,00 \text{ mq} = \text{€ } 400,00 \text{ (quattrocento/00)}.$$

Il titolo legittimante il possesso dell'immobile pignorato è l'atto di compravendita rogato dal Notaio **Luigi Castaldo** del **18 marzo 2010, rep. 16837 / racc. 8091**, trascritto alla Conservatoria dei R. I. di Napoli 1 il **19 marzo 2010 ai nn. 7619/4844** (All. 6), attraverso il quale perveniva ai suddetti debitori, sigg. _____, nato a _____, il _____ e _____



_____, nata a _____, il _____, entrambi di stato civile libero al momento della stipula, per acquisto dai coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà, ciascuno per la quota di ½ in comune indiviso, dell'immobile oggetto di procedura, sito in Napoli alla Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila, posto al piano rialzato (in catasto piano terra), dell'Isolato 2, scala B, int. 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ CHI; Foglio 1; P.Illa 259; Sub 31; Cat. A/3; Consistenza 4,5 vani; Sup. Cat. Tot. 74 mq.

Il suddetto titolo di proprietà ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento del **27/07/2023 ai nn. 23173/17933.**

In merito al quesito f) **“Indicare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.”**

Come riportato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via R. Ruggiero n. 41, “Parco Leila”, rag. Marco Lequile, non sussistono sull'immobile oggetto di procedura particolari servitù, vincoli od oneri di natura condominiale (All. 19). Per completezza di documentazione acquisita si allega Regolamento di Condominio dello stabile fornito in copia dall'amministratore (All. 20).

In merito al quesito g) **“Dare atto dell’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”**



Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via R. Ruggiero n. 41 "Parco Leila", rag. Marco Lequile, completa di allegati (All. 19):

- *L'importo annuo delle spese fisse ordinarie a carico del cespite in oggetto totali ammontano ad € 185,00 "Condominio Parco Leila Parti Comuni" e ad € 284,00 "Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato" (per un totale di € 469,00 / annue);*
- *Vi sono oneri condominiali relativi all'immobile in oggetto scaduti e non pagati negli anni precedenti, corrispondenti ad € 3.769,11 (tremilasettecentosessantanove/11) per quote relative al "Condominio Parco Leila Parti Comuni" e ad € 4.366,21 (quattromilatrecentosessantasei/21) per quote relative al "Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato" (per un totale di € 8.135,32).*
- *I millesimi di proprietà dell'immobile in oggetto sono: 39,00 mm - Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato; 8,58 mm - Condominio Parco Leila Parti Comuni.*
- *Non sono a conoscenza di particolari vincoli o servitù condominiali gravanti sull'immobile.*
- *Non vi sono dotazioni condominiali aggiuntive per immobile.*
- *Non vi sono cause in corso ovvero liti passive, ma:*
 - *Avv. _____ per diffida e messa in mora per il Decreto Ingiuntivo n. 3089/2013 R.G. 5822/2013, promosso dal precedente amministratore _____, contro il Condominio Parti Comuni Parco Leila;*
 - *Avv. _____ per azione di recupero da parte del Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato, contro _____ e _____.*

Come detto, l'amministratore, ha rilasciato copia del Regolamento di Condominio del fabbricato, che si allega alla presente relazione (All. 20).



In merito al quesito h) “Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.”

Per quanto riguarda **i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:** l’immobile e le sue pertinenze, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori, nonché da pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), inoltre, non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, da vincoli o servitù di natura condominiale, al di fuori degli oneri derivanti da spese condominiali insolute, così come riportato in risposta al precedente quesito, di cui alla certificazione rilasciata dall’amministratore p.t. del fabbricato (All. 19). Si precisa che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale (All. 10).

Per quanto riguarda **i vincoli od oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura** si segnalano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (All. 3):

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 19 marzo 2010 ai nn. 7620/1716**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata con atto del 18 marzo 2010, rep. / racc. 16838 / 8092, del Notaio Luigi castaldo, per la somma complessiva di € 300.000,00, a garanzia di un capitale di € 150.000,00, a favore della _____, con sede in _____, piazza _____ n. __, C.F.: _____, della durata di 30 anni e contro _____, nato a _____, il _____, C.F.: _____ e _____, nata a _____, il _____,



C.F.: _____, ciascuno per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 27 luglio 2023 nn. 23173/17933**, a favore di _____, con sede in _____, C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. 13070 del 27.03.2023 e contro i suddetti _____ e _____, gravante sull'immobile in oggetto per l'intera proprietà.

In merito al quesito i) “Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla “Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila”, ricade in una zona semi periferica della città appartenente al quartiere Bagnoli, località Agnano, amministrato dalla X Municipalità del Comune di Napoli Fuorigrotta-Bagnoli ed appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, nell'ambito della imponente realizzazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica costruiti in quegli anni. In particolare il complesso edilizio cui appartiene l'immobile è stato realizzato dall'Istituto Nazionale Case S.r.l. I.N.C.. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di



manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne, inoltre, Lo stabile, denominato Fabbricato 2, ha accesso da un cortile condominiale comune, cui si accede da un portoncino pedonale e carrabile, posto all'altezza del civico 41 di via Raffaele Ruggiero (ingresso del parco), è realizzato con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco* ed è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e, da quattro ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Nell'ambito del comune di Napoli, lo stabile in oggetto, appartenendo ad una zona semi periferica della città, non gode di ottima accessibilità, tuttavia è posto a circa 2,6 km a piedi dalla fermata Bagnoli-Agnano Terme della Metropolitana di Napoli - Linea 2 e, a 900 m dall'uscita di Agnano della Tangenziale di Napoli.

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

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 18). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie



immobiliari: TECNOCASA, Affiliato SI CASA S.r.l., Via Terracina n. 387, 80125 - Napoli; TECNORETE, Affiliato Innovazione Casa S.r.l., Viale Kennedy n. 345, 80125 - Napoli; FRIMM, Studio Vomero S.a.s., via Francesco Cilea n. 269, 80127 - Napoli; GABETTI, Ciccone Mauro, Via Nuova Bagnoli 708/710, 80124 - Napoli.

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

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

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

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona omogenea di appartenenza (E40 - Suburbana/AGNANO/UNIVERSITÀ MONTE S. ANGELO/ASTRONI) (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° sem. 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.300 €/mq e 1.400 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.650 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso (età superiore a 60 anni) in mediocri condizioni di manutenzione inoltre, si considera un'ulteriore penalizzazione per l'impossibilità, allo stato, di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia, rispetto ai grafici di



Licenza del fabbricato, non reperiti presso lo S.U.E. (Cfr. risposta al quesito c); ancora, l'immobile è privo di allaccio al gas e di impianto di riscaldamento autonomo e, altresì, non può considerarsi libero per l'esistenza di un regolare contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento con scadenza al 02.05.2024 (seconda scadenza). Al contrario l'immobile internamente, appare recentemente ristrutturato e versa in ottime condizioni di manutenzione.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 60 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre), impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia] = 0,85
- appartamento privo di impianto di riscaldamento autonomo = 0,95
- stato di possesso (locazione a breve scadenza, II scadenza al 02.05.2024) = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (ottimo) = 1,10

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.650 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 = \mathbf{1.400,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 61,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 71,00 \text{ mq}$$

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

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

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{71,00 + [0]\} = 71,00 \text{ mq}$$



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

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 71,00 \text{ mq} = \text{€ } 99.000,00 \text{ (novantanovemila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

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

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni e, l'impossibilità allo stato di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia rispetto ai grafici di Licenza, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,85 (riduzione del 15%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato ottimo per la recente ristrutturazione, è stata applicato un coefficiente migliorativo pari a 1,10 (aumento del 10%). Sullo stato di possesso, esistendo un contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, con scadenza al 02/05/2024 (seconda scadenza, fra circa 5 mesi - Cfr. risposta ai quesiti C-1, C-2 e C-3), è stato applicato al valore di mercato medio un coefficiente pari a 0,95 (riduzione del 5%). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad **€ 16.000,00** (sedecimila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, e delle opere di finitura, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito E-3). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, anche in questo caso non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. qualitativo. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti con riferimento agli ultimi due



anni anteriori alla data della presente relazione che, secondo quanto riportato dalla documentazione riportata dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via R. Ruggiero n. 41, corrisponderebbero a circa € 1.000,00 (mille/00), per spese annue di gestione Ordinaria Condominio Parco Leila Parti Comuni e Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato (cfr. risposta al quesito D-2).

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

$V_m = 99.000,00 - 16.000,00 - 1.000,00 = € 80.000,00$ (ottantamila/00 euro).

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ CHI - Fogl. 1; P.IIa 259; Sub 31; Cat. A/3; Classe 1; Consistenza Vani 4,5; Sup Cat. Totale 74 mq; Rendita € 441,57.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 61,00
Sup. lorda - SI	mq 71,00
Sup. commerciabile - Sc	mq 71,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.650,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	1.400,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 99.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,85 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)	- € 16.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 1,10 Immobile in ottime condizioni



Stato di possesso	Coeff. = 0,95 Immobile locato con scadenza quadriennale (II scadenza al 02.05.2024)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	- € 1.000,00
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 80.000,00	

In merito al quesito q) “Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo, se del caso, un primo progetto di divisione.”

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

In merito al quesito k) “Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;”

Lo scrivente ha verificato che nella documentazione agli atti del fascicolo, risultava depositato dal creditore precedente l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio dei debitori esecutati, sigg. _____, nato a _____, il _____, e _____, nata a _____, il _____, recuperato anche dal sottoscritto, oltre ai Certificati di Residenza Storica e di Stato di Famiglia, per completezza di indagini, presso gli Uffici del Comune di Napoli, Anagrafe e Stato Civile e riportati in allegato alla presente relazione (All. 21). Dalle predette certificazioni, si evince che i suddetti debitori, contraevano matrimonio in Napoli in data **22 giugno 2013**, e che gli stessi coniugi, come riportato nelle annotazioni, formalizzavano la scelta di aderire al



regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Risulta altresì dalle annotazioni a margine che “... *con provvedimento del Tribunale di Napoli n. R.G. 24981/14, in data 17/02/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi cui all’atto di matrimonio controscritto, con verbale sottoscritto del 06/02/2015, annotato il 16/07/2015 ...*”. Si rileva, tuttavia, dall’atto di provenienza del bene, che i predetti debitori, acquistavano il bene oggetto di pignoramento in data **18 marzo 2010**, data antecedente alla data del matrimonio, la piena proprietà dell’immobile in oggetto, in comune indiviso, entrambi in stato civile libero, come correttamente riportato nell’atto di provenienza del bene, rogato dal **Notaio Luigi Castaldo, n. rep. / racc. 16837 / 8091** (All. 6). Dai certificati di residenza storica e stato di famiglia recuperati, infine, si evince che il solo _____, risulta allo stato residente in _____ n. __, isol. __, sc. __, Pi. __, int. __, coincidente con l’indirizzo del bene pignorato, mentre la sig.ra _____ risulta risiedere nel _____ (___), di cui ai certificati recuperati presso il suddetto Comune (All. 22).

In merito al quesito l) “Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.”

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 4) e dalla documentazione agli atti (certificazione ai sensi dell’art. 561 c.p.c. contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento depositata), non risultano sugli immobili *de quo*, altri pignoramenti immobiliari, in particolare, per il periodo dal 27/07/2003 al 27/07/2023.

L’Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato copia della relazione alle parti convenute del processo;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.



c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali “omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)” ed eventuali “omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

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

Napoli, 21 dicembre 2023

l’Esperto

arch. Luca Di Meglio

