

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott.ssa Maria Balletti

Tipo procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: **N.R.G.E. 733/2018**

Creditore procedente:

- **UNICREDIT s.p.a.** - c.f.: 12931320159

Surrogato da

- **YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT S.R.L.** - c.f.: 068373009689

Procuratori costituiti:

Avv. Guido GARGANI - guidogargani@pec.studiolegalegargani.it

Avv. Benedetto GARGANI - benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it

Debitori eseguiti:

- - c.f.:

- - c.f.:

Procuratori costituiti per

Avv. Roberta FINIZIO - robertaфинizio@avvocatinapoli.legalmail.it

Avv. Massimo GARZILLI - massimogarzilli@avvocatinapoli.legalmail.it

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Roberta Maiello - robertamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it

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

arch. Carolina Cigala - carolina.cigala@archiworldpec.it

nomina 8/2/2023 - giuramento 13/2/2023

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA

pagg. I- XXIII

ALLEGATI n.8

pagg. 1 - 91

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Carolina CIGALA



Napoli, 4/12/2023



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti
Tribunale di Napoli- XIV Sezione Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 8/2/2023 la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n.332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione promosso da Unicredit S.p.A. contro - - c.f.:

- c.f.

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 13/2/2023.

La S.V. stabiliva la data del 24/5/2023 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

L'indicata udienza ex art.569 c.p.c. veniva poi rinviata e fissata il successivo 6/12/2023.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo alle parti ed al custode.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data del 18 maggio 2023 alle ore 12.30 ed effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, sito in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108, piano 5, interno 10, alla presenza del custode avv. Roberta Maiello e della debitrice sig.ra .

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si procurava poi, la documentazione appresso descritta mediante accesso presso i singoli uffici:

- Catasto del Comune di Napoli , 16 e 8/11/2023
- Condoni e Antiabusivismo del Comune di Napoli, 21 e 25/7/2023 - 21/7 e 9/8/2023
- Edilizia Privata del Comune di Napoli, 21/7 e 9/8/2023
- Urbanistica del Comune di Napoli, 7 e 26/7/2023
- Soprintendenza per il Comune di Napoli, 21 e 31/7/2023
- Agenzia delle Entrate, 18/10/2023
- Anagrafe del Comune di Napoli, 31/7 e 8/11/2023
- Amministrazione condominiale, 21/7 e 3/8/2023



SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

A seguito del mancato rimborso delle rate del mutuo ipotecario per notaio Renato Ferrara del 25/5/2005, rep. 23750, racc.9982, e rimasto senza esito l'invito al pagamento del complessivo importo di €.46.098,51 rivolto con l'atto di precetto in data 13/6/2018 per il sig. ed in data 4/7/2018 per la sig.ra ,

UniCredit S.p.A. procedeva alla richiesta del pignoramento immobiliare a carico dei sigg. - c.f.:

, residente in al , scala intero , e

- c.f.: , residente in alla , piano , interno

, ciascuno per ½ ed insieme per l'intero sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Napoli, alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56.

Il pignoramento veniva trascritto in data 19.10.2018 ai nn. 28469/21620 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

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

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

RISPOSTA QUESITO A

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

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificato (allegato 2) redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vetrano, notaio in Corleone in data 13/12/2018, che è risalita all'atto di acquisto ultraventennale costituito dall'atto per notaio Isabella Cosentini del 7/5/1973, trascritto il 25/5/1973 c/o la Conservatoria dei RR.II. ai nn.10584/9094 per acquisto fattone dal sig. (nato a - morto a) dal sig.).

Il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

1) - il 7/5/1937 il già citato atto per notaio Isabella Cosentini del 7/5/1973, trascritto il 25/5/1973 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn.10584/9094 per acquisto fattone da (nato a il - morto a) da;



2) - il 27/7/2000 trascrizione ai nn. 17329/11398 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 della domanda di divisione giudiziale dinanzi il Tribunale di Napoli (rep.21161/2000) a favore degli eredi di ,
nonché nipote *ex filia* premorta contro

. N.B. la domanda giudiziale non risulta oggetto di successivo annotamento circa l'esito del giudizio. Tuttavia, dalla lettura degli atti di trasferimento successivi, la titolarità del bene oggetto del pignoramento è legittimamente rimasta in capo ai venditori (moglie in seconde nozze di) ed i lui altri eredi nonché così come indicati
nell'atto per notaio Ferrara del 25/5/2005 (allegato3);

3) - il 24/6/2005 trascrizione ai nn. 22975/11056 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 25/5/2005 con cui acquistano da
(moglie in seconde nozze di) e i di lui altri eredi,
nonché , l'appartamento in Napoli alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con
accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportato nel NCEU del Comune di Napoli, Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56, oggetto della presente procedura espropriativa;

4) - il 16/10/2006 trascrizione ai nn. 46034/21353 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'atto di accettazione tacita dell'eredità di deceduto in lasciano a sé superstiti i
figli nonché , nipote *ex filia* premorta . Il *de cuius* disponeva delle sue sostanze con testamento olografo datato 22/1/1994, pubblicato con verbale per notaio Giuseppe Di Transo in data 21/5/1999, con il quale lasciava la quota disponibile del suo patrimonio in parti uguali ai suoi tre figli quest'ultima nata a il
e deceduta a ; lasciava la quota di legittima alla moglie in seconde nozze,
, in concorso con i summenzionati figli;

5) - il 26/1/2009 trascrizione della denuncia di successione di ai nn. c/o la
Conservatoria dei RR.II di Napoli 1; la denuncia di successione era stata registrata il 25/10/1999 al n.
volume;

6) - il 24/6/2016 trascrizione ai nn. 17121/13074 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 del decreto di omologa della separazione giudiziale dinanzi il Tribunale di Napoli del 21/11/2013 (rep.11106/16) con assegnazione della dimora coniugale a favore di contro .

La data della trascrizione del pignoramento è il 19/10/2018, la certificazione notarile risale all'atto di acquisto ultraventennale per notaio Isabella Cosentini del 7/5/1973.

In base alle visure catastali estratte il bene è identificato in Napoli, alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56, confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo, e la sua descrizione corrisponde al cespite staggito.

Il bene è in proprietà, ciascuno per ½ ed unitamente per l'intero, dei sigg. - c.f.:



e - c.f.: , come correttamente indicato nella visura

catastale in atti (allegato 5.1), ove risulta recepita la trascrizione della sentenza del Tribunale di Napoli n.2637/2018 (rep.4630/2011) curata dall'Agenzia delle Entrate.

Tra lo stato rilevato in data 18/5/2023 (allegato 8.2) e la visura planimetrica del 26/4/1973 (allegato 5.2) sono state accertate difformità, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), inerenti non solo la distribuzione interna, ma che hanno comportato aumenti di superficie e di volume con modifiche di prospetto. Su tale ultimo aspetto, nello specifico, l'originaria loggia sulla corte condominiale è stata inglobata nell'attuale soggiorno, determinando un aumento di volumetria con modifica di prospetto; diversamente, per quanto riguarda l'infixo in alluminio, montato a ridosso del pannello in cemento che disegna le parti terminali dell'intera facciata e presente su tutti i balconi prospicienti la Via Domenico Fontana, tale opera è da ritenersi precaria e facilmente removibile in quanto si configura come una protezione per la caldaia o eventuali macchine per impianti, che sono state alloggiate in una nicchia, di fatto, già conformata, tra l'altro a vantaggio del decoro della facciata, in tutti gli immobili presenti nel fabbricato.

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).

La scrivente ha provveduto ad esaminare l'atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 25/5/2005 rep. 23749, racc. 9981 con cui con cuie e acquistano da (moglie in seconde nozze di a) e i di lui altri eredi, nonché

l'appartamento in Napoli, alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56 (allegato 3).

Nel citato atto per notaio Ferrara, il bene è così descritto “*appartamento al quinto piano, distinto dal numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, composto di 5,5 vani catastali, confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208 (ex 42), sub 16, piano V, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, vani 5,5, r.c. €.880,56*”.

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'art.2 che “*la vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali ed in specie i proporzionali diritti sulla casa del portiere e sull'ascensore e su tutte le altre parti comuni del fabbricato, come per legge o per contratto, trasferendosi il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere*” (allegato 3).

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

Agli atti è presente il certificato di stato civile dei sigg. e dai quali desumere che gli stessi sono di stato civile libero essendo stato pronunciato dal Tribunale di Napoli decreto di omologa della loro separazione personale il 21/11/2013 (rep.11106/16) (allegato 4.1).

Alla luce di quanto precede il pignoramento risulta essere stato correttamente eseguito sulla piena proprietà



dell'immobile che si appartiene in ragione di 1/2 ciascuno ai sigg. e

La sottoscritta ha allegato visura ipotecaria sull'immobile pignorato per il periodo dal 1/6/1994 al 7/11/2023 (allegato 5.4).

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - nel ventennio antecedente il pignoramento del 19/10/2018

- **iscrizione**: il 24/6/2005 ai nn.22976/9258 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per notaio Ferrara del 25/5/2005 rep. 23750, racc.9982 contro (; ed a favore di Fineco Bank;
- **iscrizione**: il 24/6/2016 ai nn.17122/2330 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca giudiziale nascente da decreto di omologa di separazione personale dei coniugi contro (;
- **iscrizione**: il 22/12/2016 ai nn.33305/4781 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca esattoriale derivante dal ruolo reso esecutivo 4467/7116 del 21/12/2016 contro ed a favore di Equitalia Servizi Riscossione S.p.A.;
- **trascrizione**: il 19/10/2018 ai nn.28469/21620 del verbale di pignoramento immobiliare cron.22072 del 11/9/2018 contro ; ed a favore di UniCredit S.p.A..

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

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

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

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di*



mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa del bene

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- 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, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini 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.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

Tipologia del bene: abitazione di tipo civile ubicata al quinto piano di un fabbricato in cemento armato provvisto di ascensore, avente affaccio su tre lati, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno, balcone, altezza interna pari a ca. m 3,30;

Dati attuali: appartamento al quinto piano, del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108, distinto dal numero interno 10;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq.116,05, superficie utile coperta ca. mq 96,90; la superficie commerciale vendibile, al netto dell' abuso non sanabile, è pari a ca. 113,55;

Dati catastali: nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56;

Confini: confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo.



Descrizione attuale del bene: il bene, distinto dal numero interno 10, si trova al quinto ed ultimo piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108 (allegato 8.1), destinato a civili abitazioni, con tipologia in linea, con ascensore, e dotato di spazio comune utilizzato a parcheggio.

Lo stato di manutenzione è discreto; le facciate, intonacate, presentano tracce di degrado per l'azione degli agenti atmosferici e per l'inquinamento (allegato 8.5 foto 1); il piano terreno, ove è posto il portone tra alcuni locali di piccolo commercio (foto 2), è rivestito in mattoncini di klinker. L'androne è pavimentato con segato di marmo e presenta un rivestimento in lastre di marmo rosso alle pareti (foto 3,4).

E' presente amministrazione condominiale; gli spazi nel cortile condominiale sono utilizzati per allocare le auto dei proprietari come degli inquilini, per una spesa mensile di €50,00 a veicolo per 12 mesi; nel caso specifico la sig.ra parcheggia 2 veicoli.

Al quinto piano, alla destra dello smonto della scala, la porta blindata, con rivestimento in legno (foto 5), immette nel soggiorno di ca. mq 28,40 (foto 6,7) esposto a Nord/Est, che ha inglobato una originaria loggia di ca. mq 3,25 con affaccio sul cortile condominiale; proseguendo sulla sinistra, il corridoio di ca. mq 10,45 (foto 10,11) disimpegna la cucina di ca. mq 11,85 (foto 8,9) e la prima camera da letto di ca. mq 11,85 (foto 12,13,15), attrezzata con cabina guardaroba di ca. mq 4,35 (foto 14), con antistante balcone di ca. mq 13,40 (foto 24), esposto a Sud/Ovest sulla via Domenico Fontana (foto 27).

Nella parte terminale del balcone, a ridosso delle fasce in cemento che impaginano gli angoli dell'intero fabbricato, si è conformato uno spazio chiuso su tre lati nel quale sono state alloggiate caldaia e lavatrice e, sul quarto lato, è stato montato un infisso (foto 25,26). La seconda camera da letto di ca. mq 16,10 (foto 19,20,21) ha affaccio a Nord /Ovest, sull' area cortilizia; tra le due camere da letto sono disposti i due bagni: il primo, con finestra alta, di ca. mq 5,30 (foto 22,23) con vasca e doccia, ed il secondo, cieco, con doccia, di ca. mq 5,25 (foto 16,17,18).

Lo stato di manutenzione è buono, riferibile alla ristrutturazione effettuata circa 18 anni fa, come dichiarato dalla debitrice; le finiture sono di buona qualità e gli impianti elettrico ed idrico appaiono correttamente realizzati, per quanto non siano state esibite certificazioni. E' presente impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata sul balcone; in tutte le stanze principali sono state installate unità per l'aria condizionata; è stato predisposto impianto di allarme; sono presenti gli allacciamenti alle forniture cittadine; gli infissi sono in pvc con zanzariere e persiane avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

Gli ambienti della casa sono pavimentati in parquet, fatta eccezione per la cucina e il bagno, ove sono presenti rivestimenti in gres e in ceramica.

Le pareti degli ambienti principali sono tinteggiate con pittura lavabile di vario colore. Sono presenti controsoffitti e, in alcune parti del soggiorno, sono rinvenibili lievi tracce di infiltrazioni o di condensa.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al quinto piano e con triplice esposizione.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio Renato Ferrara (allegato 3) all'art. 2 si evince che l'unità immobiliare, censita nel N.C.E.U.



di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56, viene compravenduta ai debitori *"comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso ed eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali ed inispecie i proporzionali diritti sulla casa del portiere e sull'ascensore e su tutte le altre parti comuni del fabbricato, come per legge o per contratto, trasferendosi il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere"*.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, dalla data di vigenza del piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11/6/2004, l'immobile in NCT al foglio 96 p.lla 42:

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici in area a bassa instabilità;
la p.lla 42 del foglio 96, per la sua maggiore estensione
- ricade in Zona B_agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come appartamento al quinto piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108, distinto dal numero interno 10, composto di cinque virgola cinque vani catastali, confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con cassa scale ed è riportato nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56.

La visura storica per immobile conferma i dati di accatastamento e la consistenza (allegato 5.1).

Il bene risulta in piena proprietà di e in ragione di ½ ciascuno.

Il certificato catastale risulta aggiornato.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà in base agli atti acquisiti.

Passaggi di proprietà

- 1)- il 7/5/1973 il già citato atto di compravendita per notaio Isabella Cosentini trascritto il 25/5/1973 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn.10584/9094 per acquisto fattone da (nato a il - morto a) da ;
- 2) - il 27/7/2000 trascrizione ai nn. 17329/11398 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 della domanda di divisione giudiziale dinanzi il Tribunale di Napoli (rep.21161/2000) a favore degli eredi di e nipote ex filia premorta contro

. N.B. la domanda giudiziale non risulta oggetto di successivo annotamento circa l'esito del giudizio.



Tuttavia, dalla lettura degli atti di trasferimento successivi, la titolarità del bene oggetto del pignoramento è legittimamente rimasta in capo ai venditori (moglie in seconde nozze di)

ed i lui altri eredi e nonché così come indicati nell'atto per notaio

Ferrara del 25/5/2005;

3) - il 24/6/2005 trascrizione ai nn. 22975/11056 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'atto compravendita per notaio Renato Ferrara del 25/5/2005 con cui e acquistano da

(moglie in seconde nozze di) e i di lui altri eredi,

nonché , l'appartamento in Napoli, alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con

accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56, oggetto della presente procedura espropriativa;

4) - il 16/10/2006 trascrizione ai nn. 46034/21353 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'atto di accettazione tacita dell'eredità di deceduto in lasciano a sé superstiti i

figli nonché nipote *ex filia* premorta .

Il *de cuius* disponeva delle sue sostanze con testamento olografo datato 22/1/1994, pubblicato

con verbale per notaio Giuseppe Di Transo in data 21/5/1999 con il quale lasciava la quota disponibile del suo patrimonio in parti uguali ai suoi tre figli , quest'ultima nata a il

e deceduta a il ; lasciava la quota di legittima alla moglie in seconde nozze

in concorso con i summenzionati figli;

5) - il 26/1/2009 trascrizione della denuncia di successione di ai nn. c/o la

Conservatoria dei RR.II di Napoli 1; la denuncia di successione era stata registrata il 25/10/1999 al n. volume ;

Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:

- l'immobile pignorato ricade in un fabbricato realizzato ante 1967 da committenza privata sigg. come si evince dai titoli di proprietà (allegato 3) e dalla dichiarazione dell'amministratore dello stabile (allegato 4.7).

Lo stato rilevato il 18/5/2023 non è conforme alla planimetria catastale del 26/4/1973 per modifiche effettuate nella distribuzione interna, inerenti anche la realizzazione del secondo bagno, e per un ampliamento di superficie e di volume, con abbattimento di parte della muratura esterna, al fine di integrare l'originaria loggia, prospiciente il cortile condominiale, all'attuale soggiorno.

Le difformità riscontrate sono rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3).

L'aumento di superficie e di volume, con modifica di prospetto, in quanto abuso non sanabile dovrà essere eliminato e si dovrà procedere alle opere di ripristino del paramento originario.

Anche a seguito delle considerazioni che saranno espresse in relazione alla conformità del bene, per regolarizzare catastalmente l'immobile sarà necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.Fa per la quale si prevede un costo pari ad € 250,00 oltre oneri contributivi e oneri di legge.



QUESITO C

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESTITO C

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata sig.ra e dai suoi tre figli di cui due minori.

Il bene pignorato non risulta oggetto di contratti di locazione.

In base a quanto riportato dalle quotazioni OMI, 1° semestre 2023, Napoli / Semicentrale/Vomero alto, codice zona C29 il valore locativo per abitazioni di tipo economico risulta compreso tra € 7,5/mq e € 11,4 /mq.

In considerazione dello stato dell'immobile, in condizioni buone, della organizzazione e della distribuzione degli spazi, della possibilità di poter parcheggiare l'auto nel cortile condominiale alla tariffa mensile di € 50,00, si ritiene di applicare il valore massimo di € 11,4/mq che, riferito alla superficie utile rilevata pari a ca. mq 96,90, definisce un canone congruo pari a circa € 1.100,00/mese.

Di seguito si riportano i Valori indicati dall' OMI per la zona C29 in cui ricade il bene:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 : NAPOLI

Comune: Napoli / Vomero

Fascia/zona: Semicentrale-Napoli - Vomero Codice di zona: C29

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Valori locazione (€/mq x mese) min 7,5 - max 11,4

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalle visure ipotecarie estratte (allegato 5.4) e dagli atti esaminati, la sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato risultano:

- **iscrizione:** il 24/6/2005 ai nn.22976/9258 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per notaio Ferrara del 25/5/2005 rep. 23750, racc.9982 contro

; ed a favore di Fineco Bank;

- **iscrizione:** il 24/6/2016 ai nn.17122/2330 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca giudiziale nascente da decreto di omologa di separazione personale dei coniugi contro

;

- **iscrizione:** il 22/12/2016 ai nn.33305/4781 c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1° di ipoteca esattoriale derivante dal ruolo reso esecutivo 4467/7116 del 21/12/2016 contro

ed a favore di Equitalia Servizi Riscossione S.p.A.;

2) Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti (allegato 6). Dalle documentazioni visionate presso il Comune di Napoli, Coordinamento Urbanistica – Governo del Territorio, l'immobile inoltre non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza e non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica (allegato 6); non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici. Dal Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, l'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici e non risultano emanati provvedimenti di



dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico (allegato 7.6).

2) Il fabbricato in cui ricade il bene è costituito in condominio e l'attuale amministratrice è la dr.ssa

(), la quale con mail del 3/8/2023 riferisce “non è mai esistito il regolamento di condominio dello stabile, di proprietà in origine in una unica famiglia i sig.ri . Da anni non esiste servizio di portineria e le forniture relative al riscaldamento ed all'acqua non sono centralizzate. Il numero dell'interno è 10 ed i millesimi 80,86. La quota ordinaria condominiale attualmente in uso è pari ad euro 87,00 per 11 mesi; per quanto attiene ai posti auto gli stessi non sono di proprietà, ma gli spazi nel cortile condominiale vengono utilizzati per allocare le auto dei proprietari come degli inquilini per una spesa mensile di euro 50,00 a veicolo per 12 mesi. Nel caso specifico la sig. parcheggia 2 veicoli. Sono previste, ma non ancora deliberate, spese straordinarie attinenti le facciate, cortile ed impianto elettrico del palazzo. Al momento nell'assemblea del 30/6/2023 è stato nominato per l'attività di progettazione e direzione dei lavori l'architetto . Lo stesso presenterà nella seconda metà del mese di settembre il computo metrico al momento riguardante i lavori nel cortile e quelli dell'impianto elettrico. Il debito complessivo attuale della sig.ra fino ad Agosto compreso, è di euro 1.313,72”.
Allo stato non è stato acquisito il certificato di agibilità.

QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) 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'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

1) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con



D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

2) 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.

3) 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 integrazioni 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.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

1) Il bene è ubicato al quinto piano del fabbricato in Napoli, nel quartiere collinare del Vomero, alla Via Domenico Fontana n. 108, in cemento armato e con caratteri e tecniche costruttive proprie del periodo in cui fu realizzato da committenza privata, ante 1967, come si evince dai titoli di proprietà (allegati 3) e dagli ulteriori documenti acquisiti (allegato 5).

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:

- atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 25.5.2005 rep. 23749, racc. 9981 con cui con cui i debitori e acquistano da (moglie in seconde nozze di)

e i di lui altri eredi, e nonché l'appartamento in Napoli, alla via

Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56 (allegato 3). Nel citato atto per notaio Ferrara, il bene è così descritto "appartamento al quinto piano, distinto dal numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, composto di cinque virgola cinque vani catastali, confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo";

- Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo atti amministrativi, attestante l'inesistenza di fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato 7.2);

- Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condonò edilizio, attestante l'inesistenza di pratiche di condono ricadenti sul bene (allegato 7.4);

- Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, attestante che "al



momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici" (allegato 7.6);

- Certificato del Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata, attestante il mancato riscontro di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, sulla base delle ricerche informatiche, e relativamente alla ricerca cartacea non sono stati rinvenuti documenti relativi (allegato 7.8);

- Certificazione di destinazione urbanistica del Comune di Napoli, Area Urbansitica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa (allegato 6), attestante che per l'immobile al NCT foglio 96 .p.lla 42, la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, dalla data di vigenza del piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11/6/2004, la p.lla 42 :

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici in area a bassa instabilità;
la p.lla 42 del foglio 96, per la sua maggiore estensione
- ricade in Zona B_agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Pertanto per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza e non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

Sulla base delle verifiche effettuate e delle documentazioni acquisite:

- in atto per notaio Ferrara del 2005, i venditori dichiarano che il fabbricato è stato realizzato ante 1967, cosa che trova conferma, oltre che nei caratteri costruttivi e nella tipologia edilizia, dalla data della prima planimetria catastale presentata il 26/4/1973, e dalla data del primo atto di compravendita per notaio Isabella Cosentini del 7/5/1973;

- tuttavia che la costruzione del cespite immobiliare in oggetto sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 non è sufficiente ad attestarne la legittimità urbanistica in quanto la legge n.1150 del 17/8/1942 all'art.31 indicava l'obbligo di licenza “nei centri abitati” e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori); il Comune di Napoli si dotò di Piano Urbanistico Generale nel 1939 e tale strumento urbanistico interessava tutto il territorio comunale, ivi compresa la zona del Vomero alto, sulla quale pertanto ricade tale obbligo per qualsiasi attività edilizia;

- l'amministratore di condominio, nel dichiarare di non essere in possesso di alcuna indicazione circa il titolo edilizio autorizzativo e circa il certificato di agibilità, ha tuttavia affermato che il fabbricato in origine era nella



proprietà di una unica famiglia, la famiglia

- in atto per notaio Ferrara del 2005, nella provenienza, è richiamato l'atto di compravendita per notaio Cosentini del 7/5/1973 con cui acquistò l'immobile da ;

- la planimetria del 26/4/1973 costituisce la rappresentazione grafica più datata dell'immobile e nel mancato rinvenimento dei grafici e del titolo di licenza edilizia, essendo di poco antecedente al primo atto transattivo ricadente sul bene del 7/5/1973, vista anche la conformità con gli altri immobili dello stabile e salvo integrazioni successive da parte degli uffici tecnici, lo stato rappresentato nella planimetria del 1973 può essere ragionevolmente assunto come rappresentazione dello stato originario;

- lo stato attualmente rilevato non corrisponde a quello rappresentato nella visura planimetrica catastale, per abusi inerenti modifiche nella distribuzione interna e aumenti di superficie e di volume con modifiche del prospetto.

Tutto ciò premesso

Poiché dall'esame dei titoli, anche quello più remoto, non è possibile risalire al provvedimento abilitativo alla costruzione dell'intero fabbricato in cui ricade il bene oggetto del pignoramento, e gli uffici interpellati come innanzi spiegato, non hanno potuto fornire pieno riscontro alle richieste, non si può escludere che la ricerca cartacea per le pratiche edilizie ante 1995, allo stato non effettuabile per l'inaccessibilità all'archivio, possa dare indicazioni precise in merito, quindi di conferma dell'esistenza del provvedimento autorizzativo alla costruzione. In tale ipotesi, vista anche l'ubicazione e la consistenza del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati l'appartamento si presenta difforme nella volumetria e nel prospetto dalla prima rappresentazione rinvenuta.

Nello specifico, oltre alle modifiche della distribuzione interna, sono state realizzate opere che hanno comportato aumento di superficie e di volumetria, con modifiche di parte della muratura esterna del prospetto sul cortile condominiale. Tali modifiche, prive di autorizzazione e non oggetto di pratiche di condono, sono illustrate nella tavola di confronto tra la planimetria catastale del 1973 e lo stato rilevato in sede di accesso (allegato 8.3).

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico inerenti le norme di piano, la scrivente ritiene che le modifiche inerenti la distribuzione interna possano essere sanate mentre per quanto attiene l'aumento di superficie e di volume, debba prevedersi il ripristino della loggia, inglobata nell'attuale locale soggiorno, ed il ripristino dell'originario prospetto, riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio.

La procedura per il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la demolizione dell'opera abusiva e ripristino dello stato dei luoghi e di sanatoria per le opere inerenti la sola distribuzione interna.

Il costo presunto per la redazione della suddetta pratica e per la direzione dei lavori è pari a € 1.500,00 oltre oneri fiscali, diritti di istruttoria.

I lavori edili necessari si stimano pari ad € 4.000,00 per le opere di demolizione, comprensivi di oneri di scarica e in € 3.000,00 per il ripristino del prospetto, per un importo complessivo pari ad € 7.000,00, oltre oneri. Restano a carico del proprietario i costi per il ripristino dello stato dei luoghi extra volume (pavimentazione,



impianti, ecc.)

I costi inerenti all'aggiornamento catastale (ca. € 250,00) e l'attestato di prestazione energetica (ca. € 250,00), possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 500,00.

A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 9.000,00 (euro novemila/00) oltre oneri di legge e spese di diritti.

Si ritiene pertanto possibile procedere ad una stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

QUESITO F

Formazione dei lotti

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

2) 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.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti

La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo lo stesso dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO -VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 395.000,00 (euro trecentonovantacinquemila/00)

Abitazione di tipo civile che si appartiene in ragione di ½ ciascuno a

al quinto piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico

Fontana n.108, distinta dal numero interno 10, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno, balcone, loggia da ripristinare; altezza interna pari a ca. m 3,30; confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con cassa scale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla partita 162466, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56;

prezzo base - valore intera proprietà pari ad € 395.000,00 (euro trecentonovantacinquemila/00) nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, e conseguente commerciabilità, sono da prevedersi costi stimati in ca. € 9.000,00 al netto di oneri e diritti di legge.



QUESITO G

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

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

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

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

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

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

Scelta del criterio di stima



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

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

Valore del bene - alloggio di tipo civile

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2023 - 1° semestre zona C29, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo (media tra i prezzi massimi) pari ad € 4.300/mq per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo civile

Prezzo minimo. € 2.800,00

Prezzo massimo: € 4.300,00

Fascia/zona: Semicentrale/Vomero alto: C29

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

Tipologia del bene: abitazione di tipo civile ubicata al quinto piano di un fabbricato in cemento armato provvisto di ascensore, avente affaccio su tre lati, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno, balcone, loggia da ripristinare; altezza interna pari a ca. m 3,30;

Dati attuali: appartamento al quinto piano, del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108, distinto dal numero interno 10;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq.116,05, superficie utile coperta ca. mq 96,90; la superficie commerciale vendibile, al netto degli abusi non sanabili, è pari a ca. 113,55;

Dati catastali: nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56;

Confini: confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo.

Tali confini corrispondono con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti - stato di fatto

- soggiorno ca. mq 28,40
- cucina ca. mq 11,85
- disimpegno ca. mq 10,45
- letto 1 ca. mq 11,85



- letto 2 ca. mq 16,10
- bagno 1 ca. mq 5,30
- bagno 2 ca. mq 5,25
- cabina guardaroba ca. mq 4,35
- balcone 1 ca. mq 13,40
- balcone 2/loggia ca. mq 3,25

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 113,55. La superficie utile coperta, al netto delle murature e del balcone, risulta pari a ca. mq 93,55.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari -approssimando per eccesso a ca. € 488.300,00 (euro quattrocentottantomilatrecento/00).

(€ 4.300/mq x mq 113,55 = € 488.265,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

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

Tali caratteristiche sono:

-Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo - il fabbricato è dotato di ascensore; nel cortile comune fabbricato, vi è la possibilità di parcheggiare l'autovettura per un tariffa concordata pari ad € 50,00/mese;

-Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al quinto piano, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento, essendo dotato di tripla esposizione. I vani principali risultano tutti dotati di finestra e l'impianto distributivo è buono;

-Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono buone; è presente impianto di riscaldamento; sono state rilevate alcune tracce di umidità/condensa sul controsoffitto del soggiorno; le finiture sono di tipo buono; gli infissi e le porte sono di buona qualità;

-Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che attualmente è abitato dalla debitrice con i tre figli.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C.

Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max% min%

prezzo di mercato prezzo di mercato

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe 35:5 Kpe 0,34

- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi 25:5 Kpi 0,24



- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,28
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09
	K max = 100	K min = 25
		K% = 0,95

Pertanto, il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente $K\%=95$, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale ($\text{€ } 488.300,00 \times 0,95$) = $\text{€ } 463.885,00$ che arrotondato per eccesso è pari a $\text{€ } 464.000,00$ (euro quattrocentosessantaquattromila/00).

Adegamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in buono stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, in considerazione delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate, ed avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 15% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 15%: $V_{\text{asta}} = V - 15\% V = \text{€ } 464.000,00 - \text{€ } 69.600,00 = \text{€ } 394.400,00$ che arrotondato per eccesso risulta pari ad $\text{€ } 395.000,00$ (euro trecentonovantacinquemila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 16 risulta pari ad $\text{€ } 395.000,00$ (euro trecentonovantacinquemila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad $\text{€ } 9.000,00$ (euro novemila/00) al netto di oneri e diritti di legge.

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto un alloggio di tipo civile, è pari ad un valore stimato di $\text{€ } 395.000,00$ (euro trecentonovantacinquemila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad $\text{€ } 9.000,00$ (euro novemila/00) al netto di oneri e diritti di legge.

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO -VALORE COMPLESSIVO STIMATO $\text{€ } 395.000,00$ (euro trecentonovantacinquemila/00)

Abitazione di tipo civile che si appartiene in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno a

, al quinto piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico

Fontana n.108, distinta dal numero interno 10, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, balcone, loggia da ripristinare; altezza interna pari a ca. m 3,30; confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con cassa scale, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla partita 162466, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. $\text{€ } 880,56$;



prezzo base – valore intera proprietà pari ad € 395.000,00 (euro trecentonovantacinquemila/00) nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Sono da prevedersi costi ai fini della conformità e commerciabilità stimati in ca. € 9.000,00 al netto di oneri e diritti di legge.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XXIII e di ALLEGATI - pagg. 1-91;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 18/5/2023
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Corleone (PA), 13/12/2018
3. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Renato FERRARA in Napoli rep. 23749 racc. 9981, 25/5/2005 Registrato Agenzia delle Entrate Napoli 1 al n. 1T/6675, 23/6/2005 Trascritto alla Conservatoria di Napoli I ai nn. 22975/11056, 24/6/2005
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio, 31/7/2018
 - 4.2. Certificato di residenza debitore, 8/11/2023
 - 4.3. Certificato di residenza debitrice, 8/11/2023
 - 4.4. Certificato di Stato di Famiglia Anagrafica debitore, 8/11/2023
 - 4.5. Certificato di Stato di Famiglia Anagrafica debitrice, 8/11/2023
 - 4.6. Richiesta documentazione Amministratore di Condominio, 21/7/2023
 - 4.7. Risposta Amministratore di Condominio, 3/8/2023
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
 - 5.1. Visura storica per immobile, 16/5/2023
 - 5.2. Visura planimetrica del 26/4/1973, 16/5/2023
 - 5.3. Estratto di mappa, 21/7/2023
 - 5.4. Ispezione ipotecaria per immobile, 8/11/2023
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PG/2023/615062, 26.07.2023
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI
 - 7.1. Richiesta Ufficio Antiabusivismo, 21/7/2023
 - 7.2. Certificato Ufficio Antiabusivismo PG/2023/613647, 25/7/2023
 - 7.3. Richiesta Ufficio Condono, 21/7/2023
 - 7.4. Certificato Ufficio Condono Edilizio PG/2023/658635, 9/8/2023



7.5. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 21/7/2023

7.6. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 11523, 31/7/2023

7.7. Richiesta Ufficio Edilizia Privata, 21/7/2023

7.8. Certificato Ufficio Edilizia Privata PG/2023/659533, 9/8/2023

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

8.1. Inquadramento urbano dell'immobile

8.2. Planimetria di rilievo del 18/5/2023 con indicazione delle quote e delle superfici

8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo del 18/5/2023 e la planimetria catastale del 26/4/1973

8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-27

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei compendi pignorati estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, dei verbali di accesso, contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;
- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

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

Con osservanza

Napoli, 4 dicembre 2023

Arch. Carolina Cigala

