

Tribunale di Napoli
V[^] SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA: N° R.G.E. 709/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Elisa Asprone

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

CREDITORE INTERVENUTO: –

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.a Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	5
2.b Identificazione dei beni pignorati (tipologia, dati catastali e confini) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	8
2.c Descrizione dei beni componenti ciascun lotto	pag.	9
2.d Identificazione catastale dei beni pignorati	pag.	12
2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	14
2.f Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni	pag.	17
2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	22
2.h Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	28
2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	29
2.l Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	31
2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)	pag.	31
2.n Informazioni di natura condominiale	pag.	31
2.o Valore degli immobili pignorati e detrazioni apportate alla stima	pag.	32
2.p Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota	pag.	37
2.q Regime patrimoniale dei debitori esecutati	pag.	37
3.0 Scheda sintetico-descrittiva del lotto	pag.	38
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	40

Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 26 settembre 2019

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 709/2018 pendente innanzi la V[^] Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura esecutiva
3. Titolo di provenienza ultraventennale
4. Atto di acquisto a favore del debitore esecutato
5. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27
8. Rilievi fotografici
9. Planimetria attuale
10. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato (estratto di mappa e visura censuaria storica)
11. Incartamenti d'interesse acquisiti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli
12. Certificato di residenza e Stato di Famiglia intestato al *debitore esecutato*
13. Documenti relativi alle indagini mirate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione
14. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
15. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Asprone, della V[^] Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente è consistita nel sopralluogo dell'immobile pignorato e nello svolgimento di molteplici indagini, presso svariati uffici pubblici¹, mirate a dare compiuta risposta a tutti i quesiti del mandato.

L'immobile pignorato è stato visionato in data 17 maggio 2019.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Dott. Giuseppe Savona (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.), del sig***** *debitore esecutato*), ritualmente identificato in quella sede.

Nel corso dell'accesso sui luoghi, si è proceduto a:

- accertare lo stato di occupazione del cespite;
- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile staggito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *processo verbale*, diligentemente controfirmato da tutti gli astanti, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute sui luoghi, nonché puntualmente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. manoscritto riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 15 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

≈≈≈

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici Tecnici, Anagrafici e di Stato Civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania.

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 709/2018, promossa da ***** in danno di ***** (nato a Napoli il 29/08/1968) è così individuata nell'atto di pignoramento:

- Cespite di piena ed esclusiva proprietà del sig. ***** sito in Napoli alla Via L. Volpicella n. 105e precisamente l'appartamento posto al piano T, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio 7, p.lla 194, sub 27.

Non è indicata della "sezione urbana catastale.

Nel titolo esecutivo è precisato che "il pignoramento si estende ad ogni diritto, accessione e pertinenza del cespite medesimo".

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 16 ottobre 2018 ai nn. 28069/21306.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la relativa nota di trascrizione.

I dati riportati nella nota di trascrizione (tipologia immobile; estremi catastali; indirizzo, quota sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

Nel quadro D della nota è precisato che <L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B È CATASTALMENTE IDENTIFICATO ALLA SEZIONE "BAR">.

≈≈≈

2.a Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione Notarile a firma del Dott. ***** , Notaio in Campobasso, datata 8 maggio 2017, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

Il periodo ispezionato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

Le provenienze e le vicende traslative indicate dal Notaio relatore sono esatte.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Il titolo di provenienza ultraventennale deve ritenersi l'atto di compravendita rogato dal Notaio *****di Napoli del 7 maggio 1944, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli l'8/5/1944 ai nn. 5373/3967.

L'atto è stato reperito dall'esperto presso l'Archivio Notarile di Napoli ed è riportato in allegato 3.

Oggetto di tale antica compravendita era un *“piccolo fabbricato sito in Napoli, sezione Barra, alla contrada, alla Via Ottaviano N° 27 a 35 con giardino adiacente”, “contrada Scassone”, “posto a destra della strada andando verso Napoli”, “confinante il tutto a sud con la Via Ottaviano” “e ad ovest con la Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli”*.

All'epoca il fabbricato era riportato al Catasto Urbano di Napoli alla *“sezione Barra”, “mappale 924”* il giardino era riportato al *“mappale 48”* del *“foglio 7”* del Catasto Terreni.

I luoghi corrispondono.

La strada denominata Via Luigi Volpicella, sede attuale dell'immobile pignorato, è il prolungamento di una via pubblica tuttora denominata *“Strada Comunale Ottaviano”* (cfr. foto n. 1 dell'allegato 8).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato si trova effettivamente ai margini di Via Volpicella e, in particolare, sul lato destro percorrendo detta strada in direzione di Napoli centro (cfr. foto n. 3 dell'allegato 8).

Ad occidente della costruzione si trova la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli, storicamente inaugurata dopo la peste del '600 nella contrada *“Scassone”* di Barra (cfr. foto n. 2 dell'allegato 8).

Sovrapponendo la mappa attuale del Catasto Terreni della zona al più antico foglio 7 del medesimo catasto (cosiddetto *“foglio d'impianto”*), l'area d'interesse risulta contigua alla particella *“48”* menzionata nel titolo (che oggi non esiste più).

La particella 924 del Catasto Urbano menzionata nel titolo riguardava l'intera costruzione e oggi non esiste più.

Al Catasto Fabbricati lo stabile d'interesse è attualmente associato alla particella 194 del foglio 7.

Nel vecchio foglio 7 d'impianto del Catasto Terreni si rappresentavano sia i fondi rustici che le costruzioni.

La citata antica particella *“48”* corrispondente al *“giardino adiacente”* menzionato nel titolo è addossata ad una costruzione che nel grafico in parola è individuata proprio come particella 194.

Non è ovviamente un caso.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisite la visura censuaria e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

≈≈≈

Alla data del pignoramento (ottobre 2018) l'immobile pignorato risultava di piena ed esclusiva proprietà di ***** (debitore esecutato) in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio ***** di Napoli in data 10 febbraio 2009, rep. N° 84557, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 18/02/2009 ai nn. 10854/8661.

L'anzidetto titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato* è stato reperito presso il Notaio rogante ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

Oggetto della suddetta compravendita era la "*piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via L. Volpicella, catastalmente n. 103 e precisamente: appartamento, posto al piano terra composto di due vani ed accessori, con accesso dal cortile condominiale retrostante la via L. Volpicella*", confinante (tra gli altri) con "*cortile condominiale, androne, Parrocchia Santa Maria di Costantinopoli*", riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: "*SEZ. BAR, fol. 7, p.lla 194, sub. 27*".

I luoghi descritti nell'atto e gli estremi catastali ivi riportati rimandano all'immobile pignorato.

La "*Parrocchia*" menzionata in detto più recente strumento notarile è proprio quella citata nel titolo ultraventennale.

In allegato 5 è riportato l'estratto del Registro degli atti di Matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*, da cui risulta che alla data dell'acquisto dell'immobile *de quo* il sig. ***** era coniugato in regime di separazione legale.

≈≈≈

2.b Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita

I beni pignorati consistono in un immobile ad uso residenziale (alias un appartamento) ubicato a piano terra di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli alla Via Luigi Volpicella n. 105, avente accesso dal cortile interno del fabbricato.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

L'immobile confina: a nord con cortile interno da cui trae accesso e con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 9; a est con androne del fabbricato; a sud con Via Luigi Volpicella; a ovest con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 1 e con la chiesa S. Maria di Costantinopoli.

≈≈≈

L'appartamento pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sez. BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27, categoria A/3.

Negli allegati 6 e 7 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

≈≈≈

Le caratteristiche architettoniche e dimensionali dell'immobile pignorato non si prestano – ad opinione dell'esperto – alla possibilità di procedere ad una vendita frazionata per lotti.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare in oggetto ammonta, invero, a 60 mq circa, sicchè un eventuale frazionamento concreterebbe due minuscoli appartamenti decisamente poco funzionali e meno appetibili in ragione del contesto di zona.

Alla luce di tutto quanto sopra, è stato individuato il seguente:

LOTTO DI VENDITA UNICO

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Napoli alla Via Luigi Volpicella n. 105, ubicata a piano terra ed avente accesso dal cortile interno del fabbricato.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27, categoria A3 (abitazioni di tipo economico).

Confinante: a nord con cortile interno da cui trae accesso e con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 9; a est con androne del fabbricato; a sud con Via Luigi Volpicella; a ovest con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 1 e con la chiesa S. Maria di Costantinopoli.

≈≈≈

2.c Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita

Il lotto è unico ed è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra del fabbricato distinto come civico 105 di Via Luigi Volpicella nel Comune di Napoli.

I luoghi ricadono nel quartiere Barra, nella zona a confine con Ponticelli, alla periferia orientale della città.

Il contesto è prettamente residenziale e scarsamente attrezzato dal punto di vista commerciale, poiché il tratto in oggetto di Via Volpicella è decentrato rispetto all'abitato del quartiere e si trova a ridosso di Via delle Repubbliche Marinare, invero caratterizzata dalla presenza di svariati insediamenti di tipo industriale (capannoni e laboratori).

La vicinanza di Via delle Repubbliche Marinare rappresenta, d'altro canto, un sicuro elemento favorevole, poiché tale strada è la principale arteria della zona nonché la primaria via di collegamento con la città e con gli svincoli dell'autostrada.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è un palazzo di antichissima fattura e di chiara origine rurale.

La configurazione architettonica, tipica delle antiche masserie, prevede un ampio androne porticato frontestrada sboccante in un cortile interno a cielo aperto che funge da spiazzo comune di accesso per le unità immobiliari a piano terra.

Intorno al suddetto cortile si sviluppano le strutture in elevazione (invero limitate a pochi piani, come solitamente accade nell'edilizia del genere)

L'epoca di costruzione risale come minimo all'ottocento, ma l'edificio non evidenzia alcun significativo pregio architettonico, risultandone palese la natura economica e popolare.

Le strutture portanti consistono in muri di tufo a grosso spessore.

I solai sono in acciaio e tavelloni, ma sui luoghi sono state riconosciute anche volte in muratura.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche del palazzo sono quelle tipiche dell'edilizia per civili abitazioni (facciate tinteggiate; impianto elettrico d'illuminazione delle parti comuni; impianto citofonico).

Non c'è ascensore e non c'è portiere.

Il cortile interno è pavimentato e, stando a ciò che è stato visto in fase di sopralluogo, è utilizzato come parcheggio.

Il fabbricato si presenta, all'apparenza, in condizioni ancora accettabili.

All'appartamento pignorato, ubicato al piano terra e non meglio identificato *in loco*, si accede dal cortile interno del fabbricato e, segnatamente, dal passetto pavimentato e recintato posto subito a sinistra entrando nello spiazzo.

L'anzidetto passetto ad uso esclusivo è stato chiaramente realizzato occupando ed invadendo il cortile comune. L'appartamento è composto da un soggiorno-cucina con affaccio su Via Volpicella, una camera con affaccio sul cortile, una cameretta completamente "cieca", una stanzetta che trae luce dall'androne del palazzo tramite un minuscolo finestrino e due bagni (uno dei quali piccolissimo).

Sulla cameretta "cieca" e sull'adiacente piccolissimo bagno è stato realizzato un soppalco ad uso sbarazzo.

L'attuale suddivisione degli spazi interni è completamente irrazionale.

Funzionalmente, trattasi di due vani ed accessori.

La quadratura utile è di circa 60 mq.

L'altezza interna è oltremodo variabile, poiché tutti gli ambienti sono controsoffittati in modo diverso e talora parzialmente (nella planimetria riportata in allegato 9 sono state precisamente indicate le varie altezze interne). La finestra asservita al soggiorno-cucina e prospiciente sul marciapiede di Via Volpicella è contrassegnata dal civico 103.

L'apertura originaria è stata palesemente modificata.

In questo punto, in passato, esisteva una porta d'ingresso (vedi *infra*).

Le finiture rinvenute *in loco* sono quelle classiche dell'edilizia per civile abitazione e possono essere così concisamente elencate:

- muri e soffitti tinteggiati con pitture di tipo lavabile (talora a toni accesi);
- pavimenti in grès;
- pareti del bagno e della cucina rivestite con mattonelle in grès (in cucina talora ad effetto pietra);
- infissi esterni in alluminio anodizzato, del tipo moderno con doppi vetri, ma senza taglio termico.
- persiane in PVC (tapparella per la finestra che prospetta su Via Volpicella e "alla napoletana" per le finestre e la porta-finestra che prospettano sul cortile interno; le restanti sono sprovviste di scuri);
- grate di sicurezza a corredo delle aperture che prospettano nell'androne e su Via Volpicella;
- infissi interni in legno tamburato del tipo "a scrigno";
- porta d'ingresso in PVC con specchiature in vetro.

Le dotazioni impiantistiche consistono:

- nell'impianto di forza motrice ed illuminazione (i corpi illuminanti consistono, generalmente in faretti incassati nella controsoffittatura);
- nell'impianto idrico-sanitario;
- nell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori (la caldaia, fisicamente installata in una nicchia esterna, provvede anche alla produzione dell'acqua per usi igienici);
- nell'impianto di raffrescamento con condizionatori autonomi (cosiddetto split-system).

Lo stato di conservazione evidenzia la recente esecuzione di interventi di ristrutturazione, ma il giudizio complessivo è a malapena accettabile, poiché in svariati ambienti sono state riscontrate vistose tracce di umidità da risalita (chiaramente connesse all'assenza di un vespaio).

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia.

A vista non sono state rilevate criticità.

La condizione dei luoghi autorizza a ritenere che l'installazione necessiti al più di un intervento di verifica e revisione generale.

Considerate la quadratura dell'immobile e il tipo d'installazione, i costi dell'operazione sono ragionevolmente stimabili in 1.500 € al lordo dell'I.V.A..

≈≈≈

Per il fabbricato di appartenenza non risulta costituito un Condominio (la circostanza è stata riferita sia dal debitore esecutato che da altri abitanti del palazzo).

≈≈≈

2.d Identificazione catastale di beni pignorati

Gli estremi catastali attuali e completi dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria 9, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 mq (escluse aree scoperte 99 mq), rendita 268,56 €, indirizzo Via Luigi Volpicella n. 103 piano T

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli riportati nei titolo di acquisto a favore degli *esecutati* (cfr. allegato 4).

Nell'antico titolo ultraventennale è menzionata un'altra particella del Catasto Urbano, invero relativa all'intero fabbricato.

Si è già detto che i luoghi corrispondono.

Il subalterno pignorato (sub 27) deriva dalla soppressione per fusione di preesistenti terranei censiti, rispettivamente come “sub 2” e “sub 8”.

Dalla visura censuaria storica riportata in allegato 6 risulta che la variazione catastale è intervenuta in data 12 luglio 2005 (ben prima dell'atto di pignoramento e prima ancora dell'acquisto da parte del *debitore esecutato*) ed è stata protocollata col n° NA0473267 con la seguente motivazione “FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93365.1/2005)”.

Dal 2005 ad oggi non vi sono state altre variazioni significative.

L'*esperto* ha acquisito le vecchie planimetrie del “sub 2” e del “sub 8”.

L'operazione ha consentito di appurare che l'odierna unità immobiliare censita come “sub 27” corrisponde esattamente all'accorpamento di quelle preesistenti (da queste ultime, cioè, non sono state distaccate altre porzioni, né – tampoco – sono state apprese porzioni di altri subalterni).

All'immobile originariamente censito come sub 2 si accedeva da Via Luigi Volpicella (la porta d'ingresso corrispondeva alla finestra attualmente asservita al soggiorno-cucina dell'immobile pignorato).

Al sub 8 si accedeva dal cortile interno.

L'uno e l'altro sono stati “denunciati” in catasto nell'anno 1986 e precisamente: il “sub 2” come negozio (cat. C/1), con scheda n° Q/1649; il sub 8 come deposito (cat C/2) con scheda n° /Q1706.

Il certificato censuario è correttamente intestato al debitore esecutato per la quota 171 in regime di separazione dei beni.

Il numero civico risultante dalla visura corrisponde alla finestra (chiaramente modificata come tale) attualmente asservita alla cucina-soggiorno dell'immobile pignorato.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato non rispecchia l'attuale stato dei luoghi, in ragione di più recenti modifiche della distribuzione interna (concretatesi nella creazione di ulteriori ambienti).

L'orientamento cardinale del grafico depositato agli atti del catasto è sbagliato, così come è sbagliata l'annotazione della strada (che invero si trova dal lato opposto)

In allegato 9 è riportata la planimetria attuale e corretta redatta all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.

Alla luce dell'argomento trattato, e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o "comuni", o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. Gli immobili sottoposti a pignoramento non derivano da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 173 del foglio 153 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962 (in allegato 10 sono riportati l'estratto di mappa e la visura catastale storica di detta particella).

≈≈≈

2.e Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nell'evidenziare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 6 aprile 2017, si riepilogano i passaggi di proprietà dell'immobile staggito a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita per Notaio ***** di Napoli del 7 maggio 1944, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 8 maggio 1944 ai nn. 5373/3967.

L'acquirente era tale *****.

Il predetto soggetto era nato a Napoli il nato a Napoli il 2 gennaio 1917.

Oggetto di tale antica compravendita era un *“piccolo fabbricato sito in Napoli, sezione Barra, alla contrada, alla Via Ottaviano N° 27 a 35 con giardino adiacente”, “contrada Scassone”, “posto a destra della strada andando verso Napoli”, “confinante il tutto a sud con la Via Ottaviano” “e ad ovest con la Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli”.*

All'epoca il fabbricato era riportato al Catasto Urbano di Napoli alla *“sezione Barra”, “mappale 924”* il giardino era riportato al *“mappale 48”* del *“foglio 7”* del Catasto Terreni.

I luoghi corrispondono.

La strada denominata Via Luigi Volpicella, sede attuale dell'immobile pignorato, è il prolungamento di una via pubblica tuttora denominata *“Strada Comunale Ottaviano”* (cfr. foto n. 1 dell'allegato 8).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato si trova effettivamente ai margini di Via Volpicella e, in particolare, sul lato destro percorrendo detta strada in direzione di Napoli centro (cfr. foto n. 3 dell'allegato 8).

Ad occidente della costruzione si trova la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli, storicamente inaugurata dopo la peste del '600 nella contrada *“Scassone”* di Barra (cfr. foto n. 2 dell'allegato 8).

Sovrapponendo la mappa attuale del Catasto Terreni della zona al più antico foglio 7 del medesimo catasto (cosiddetto *“foglio d'impianto”*), l'area d'interesse risulta contigua alla particella *“48”* menzionata nel titolo (che oggi non esiste più).

La particella 924 del Catasto Urbano menzionata nel titolo riguardava l'intera costruzione e oggi non esiste più.

Al Catasto Fabbricati lo stabile d'interesse è attualmente associato alla particella 194 del foglio 7.

Nel vecchio foglio 7 d'impianto del Catasto Terreni si rappresentavano sia i fondi rustici che le costruzioni.

La citata antica particella “48” corrispondente al “*giardino adiacente*” menzionato nel titolo è addossata ad una costruzione che nel grafico in parola è individuata proprio come particella 194.

Non è ovviamente un caso.

Tale è il titolo ultraventennale.

- Denuncia di successione del su generalizzato ***** deceduto a Napoli il 12 aprile 1991 ab intestato, trascritta in data 4 febbraio 1994 ai nn. 2040/1420 a favore del coniuge superstite ***** (nata a Napoli il 23/11/19823) e dei figli ***** (nato a Terzigno – NA – l’1/5/1943), ***** (nata a Napoli il 5/12/1945), ***** (nata a Napoli il 9/7/1947), ***** (nato a Napoli il 18/7/1954), ***** (nata a Napoli il 2/1/1956) e ***** (nata a Napoli il 18/6/1957).

La denuncia in parola riguardava, tra l’altro, due unità immobiliari censite in N.C.E.U. di Napoli come: Sezione Urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 2 e subalterno 8.

Nella denuncia entrambe le predette unità immobiliari sono narrativamente descritte come deposito.

Le unità immobiliari in oggetto negli anni a venire sono state soppresse per fusione originando il subalterno 27 pignorato.

L’accettazione dell’eredità è stata trascritta in data 8 marzo 2010 ai nn. 6513/4091, a favore dei su generalizzati ***** (per la quota di 6/18 del diritto di proprietà), ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà), ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà), ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà), ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà), ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà) e ***** (per la quota di 2/18 del diritto di proprietà), in virtù di atto per Notaio ***** di Afragola rep.n° 7478 del 17 marzo 1995

- Atto di donazione e divisione per Notaio ***** di Afragola rep. n° 7478 del 17 marzo 1995, trascritto in data 11 febbraio 1995 ai nn. 6377/4326 e ai nn. 6378/4327.

A mezzo di tale atto la su generalizzata ***** ha donato ai su generalizzati ***** la propria quota di 1/3 di proprietà di alcune unità immobiliari, tra qui quelle così censite in N.C.E.U. di Napoli:

- Sezione Urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 2, cat. C/1.
- Sezione Urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 8, cat. C/2

A mezzo dello stesso atto alla su generalizzata ***** è stata attribuito la quota pari a 1/1 di alcune unità immobiliari, tra qui quelle censite in N.C.E.U. di Napoli come: Sezione Urbana BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 2 (cat. C/1) e subalterno 8 (cat. C/2).

- Atto di compravendita per Notaio ***** di Napoli del 10 febbraio 2009, rep. N° 84557, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 18 febbraio 2009 ai nn. 10854/8661.

A mezzo di tale atto la su generalizzato ***** ha veduto a ***** (debitore esecutato) la “*piena ed esclusiva proprietà dell’immobile sito in Napoli alla via L. Volpicella, catastalmente n. 103 e precisamente: appartamento, posto al piano terra composto di due vani ed accessori, con accesso dal cortile condominiale retrostante la via L. Volpicella*”, confinante (tra gli altri) con “*cortile condominiale, androne, Parrocchia Santa Maria di Costantinopoli*”, riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: “*SEZ. BAR, fol. 7, p.lla 194, sub. 27*”.

I luoghi corrispondono.

Gli estremi indicati nel titolo corrispondono a quelli attuali ed a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

La soppressione per fusione dei subalterno 2 e del subalterno 8 menzionati nei titoli precedenti si è già concretizzata.

Tale è l’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*.

Non risultano altri passaggi intermedi.

≈≈≈

2.f Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni

L'impianto originario del fabbricato è certamente anteriore al 1935 (data del più antico Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che ha istituito l'obbligo della licenza).

Nell'ambito delle indagini sulla più antica provenienza ci si è imbattuti, invero, in due atti per Notaio ***** di Napoli – uno del 17 aprile 1917 e uno del 2 febbraio 1919 – riguardanti proprio il fabbricato comprendente l'immobile pignorato.

L'epoca di costruzione risale come minimo all'ottocento².

≈≈≈

Agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli risulta rubricata la pratica prot. N° 106418 del 29 marzo 1986 presentata ai sensi della L. n° 47/1985 ed intestata a ***** (antico comproprietario), riguardante ben 14 unità immobiliari del fabbricato, tra cui quelle corrispondenti al “sub 2” e al “sub 8” che poi sono state soppresse per fusione originando il “sub 27” pignorato.

In allegato 11 alla presente relazione sono riportati gli incartamenti d'interesse (la pratica è corposa e l'Ufficio non ha consegnato tutto).

I grafici allegati alla pratica corrispondono alle cosiddette schede di accatastamento (entrambi i disegni rispecchiano perfettamente le antiche planimetrie del “sub 2 e del “sub 8” acquisite presso il Catasto).

Dagli stessi risulta quanto segue:

- l'abuso del “sub 2” consisteva nella piccola volumetria ricavata alle spalle del vano principale con accesso da Via Volpicella (odierno bagno principale dell'immobile pignorato);
- la volumetria del “sub 8” era completamente abusivo (odierna porzione dell'immobile pignorato comprendente il disimpegno d'ingresso, il corridoio laterale, il piccolissimo w.c., la cameretta “cieca” e la camera con affaccio in cortile).

L'abuso dichiarato è congruente, poichè le indicate volumetrie corrispondono *icto oculi* ad un corpo di fabbrica “minore” addossato alla più antica costruzione di origine ottocentesca.

² Nel vigente Piano Regolatore Generale il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato censito come sub 27 è classificato in parte come “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco” (porzione comprendente l'ex sub 2) e in parte come “Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco” (porzione comprendente l'ex sub 8).

Entrambi i modelli alludono ad opere ad uso residenziale e a destinazioni di tipo abitativo, dovendosi PRESUMERE che la richiesta di condono riguardasse anche il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione. L'oblazione calcolata a suo tempo è stata interamente versata.

Allo stato NON E' possibile verificare la congruenza delle aree poste a base del calcolo, poiché quest'ultimo ricomprende anche le superfici degli altri immobili oggetto della domanda (chiaramente ignote all'esperto³).

Alla data di commissione degli abusi (ante 1967 secondo quanto dichiarato in domanda) era in vigore il PRG del 1939.

I luoghi ricadevano in zona agricola ed era consentita la costruzione di case rurali con superficie coperta massima pari a 1/50 del lotto.

Le superfici coperte complessive risultanti dalla domanda eccedono tale misura.

L'abuso non era conforme alla normativa urbanistica vigente alla data di commissione (e invero nulla cambierebbe se si ragionasse in base al PRG del 1972 vigente all'epoca della domanda, poiché secondo tale altro strumento urbanistico i luoghi ricadevano in "zona industriale" in cui erano vietate le abitazioni).

Il parametro unitario corretto per l'oblazione doveva essere 5.000 £/mq e non 3.000 £/mq.

In buona sostanza, a prescindere dalla questione delle superfici, l'oblazione è stata calcolata male.

Gli oneri concessori non sono stati mai pagati.

La domanda di condono è tuttora inevasa (al pari di tante altre).

≈≈≈

Negli anni a venire, e invero a quanto è dato capire a più riprese, la consistenza immobiliare d'interesse è stata fatta oggetto di ulteriori opere.

In primis, è stato effettuato l'accorpamento delle unità immobiliari assoggettate a condono ("sub 2" e "sub 8").

Per tale fusione non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Allo stato si deve logicamente ritenere che l'operazione sia stata compiuta nell'anno 2005, ancorchè a quest'anno rimanda la variazione catastale risultante dalla visura censuaria storica (non è possibile procedere a migliore datazione, poiché la fusione si è concretizzata eliminando un setto murario interno).

³ Si è già detto che l'Ufficio non ha consegnato l'intero contenuto della pratica.

Quand'anche lo avesse fatto, si sarebbe comunque posto un problema, poiché l'Ufficio Condono consegna grafici fuori-scala, sicchè si sarebbero dovute acquisire le antiche planimetrie catastali delle altre unità immobiliari oggetto della domanda (cosa che l'esperto per ragioni di **privacy di terzi non può fare**) e procedere ai riscontri metrici del caso.

Il tutto, va da sé, sperando che anche per tali altre unità immobiliare sussista coincidenza tra i grafici allegati alla domanda di condono (schede di accatastamento o altro) e le antiche planimetrie catastali.

Il “sub 27” scaturito dall'accorpamento, oggi pignorato, è stato denunciato in catasto come abitazione (il preesistente sub 2 era accatastato come cat. C/1; il preesistente sub 8 era accatastato come C/2).

Premesso che la destinazione d'uso “urbanistica” è cosa diversa dalla destinazione d'uso “catastale”, appare opportuno richiamare quanto detto innanzi e cioè che gli incartamenti allegati alla domanda di condono del 1986 rimandano a una destinazione residenziale-abitativa.

La planimetria catastale del “sub 27” è datata 2005.

Stando alle risultanze di detto grafico⁴, contestualmente alla fusione è stata leggermente modificata la distribuzione degli spazi interni e sono state trasformate talune aperture in facciata.

Nello specifico:

- L'antica porta d'ingresso del “sub 2” dal marciapiede di Via Volpicella è stata trasformata in finestra.
- La porta d'ingresso al “sub 2” dal cortile (non ottocentesca, poiché ricavata nella volumetria abusiva) è stata trasformata in una finestra (oggi asservita al bagno principale del cespite pignorato).
- L'antica porta d'ingresso al “sub 8” dal cortile è stata trasformata in una finestra (oggi asservita alla camera da letto dell'immobile pignorato).
- La finestra asservita alla volumetria abusiva del sub 8 (anch'essa non ottocentesca per lo stesso motivo visto prima) è stata trasformata in una porta (attuale ingresso all'immobile pignorato).

Le suddette circostanze risultano meglio leggibili sui grafici riportati nella figura seguente, corrispondenti alle vecchie planimetrie catastali del “sub 2” e del “sub 8” acquisite dall'esperto (identiche, come detto, ai grafici allegati alla domanda di condono).

⁴ La datazione effettiva delle opere non è possibile, vuoi perché si tratta di opere interne, vuoi perché le aperture in facciata, si trovano al livello del suolo (sicché servirebbe una fotografia storica scattata a “livello strada” e non già da un aereo).

L'accorpamento ha riguardato immobili soggetti a domanda di condono ed ha sicuramente comportato una modifica sostanziale degli stessi (che invero catastalmente non esistono più).

L'operata fusione deve ritenersi, ad opinione dell'esperto, doppiamente abusiva, poiché eseguita senza titolo e, soprattutto, poiché eseguita su immobili gravati da domanda di condono inevasa (è risaputo, invero, che negli immobili in questione sono consentite – **al più** – solo opere di “manutenzione ordinaria”).

Più di recente, ancorché non documentate dalla planimetria catastale datata 2005, è stata ulteriormente modificata la distribuzione degli spazi interni ed è stato creato un soppalco ad uso sbarazzo.

Anche per tali ulteriori opere non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Le stesse vanno ritenute doppiamente abusive per le ragioni già illustrate in precedenza.

In disparte v'è la questione dell'attuale passetto di accesso all'immobile.

Il camminamento è chiuso da un cancelletto ed è delimitato tramite ringhiera dall'antistante cortile ad uso comune.

Il passetto scaturisce dalla palese invasione/appropriazione di una piccola porzione del cortile comune (verosimilmente risalente all'anno 2005, quando è stato chiuso l'ingresso da Via Volpicella, ovvero realizzato successivamente).

Lo stesso deve ritenersi completamente abusivo, poiché non risultano trasferimenti di proprietà a favore del debitore esecutato.

Per giusta completezza si rappresenta che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie – tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – riconducibili all'immobile pignorato e ai possibili nominativi d'interesse⁵ (tutti opportunamente investigati dall'esperto).

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.
- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica del cespite staggito.
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Il fabbricato ricade in “zona A – Insediamenti d'interesse storico” del vigente Piano Regolatore cittadino. Le “abitazioni ordinarie” rientrano tra le utilizzazioni compatibili, ma agli art. 69 e 76 delle N.t.A. è specificato che per gli usi abitativi la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso non sia diretto da fronte-strada.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e l'odierna categoria catastale (A3 – abitazioni di tipo economico) sono in linea di principio congruenti, atteso che al momento l'accesso non avviene da strada pubblica.

≈≈≈

⁵ La pratica rinvenuta (C.A. 1062/05) riguarda lavori eseguiti su un lastrico di copertura a I° piano che non pare riconducibile all'immobile d'interesse (invero ubicato a piano terra).

La sanzione comminata in un primo momento *illo tempore*, in ragione della ritenuta necessità di una Denuncia d'Inizio Attività preventiva, è stata successivamente annullata con Disposizione Dirigenziale n° 1468 del 15/6/2006, poiché a seguito di ulteriore sopralluogo fu accertato che le opere eseguite senza titolo rientravano nel regime della manutenzione ordinaria e, pertanto, non necessitavano di alcun provvedimento autorizzativo.

2.g Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

Precisando in via preliminare che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato, all'esito della disamina svolta nel precedente paragrafo 2.f occorre distinguere tra due questioni: quella relativa alla domanda di condono pendente sulle consistenze immobiliari d'interesse (cioè quelle che sono state poi accorpate e soppresse generando il "sub 27" pignorato) e quella relativa alle opere eseguite senza titolo successivamente.

Si procederà separatamente.

➤ QUESTIONE CONDONO

Non sussistono, ad opinione dell'esperto, motivi ostativi (alias vincoli di tipo particolare) all'accoglimento della domanda di condono pendente sull'immobile pignorato.

La positiva definizione dell'istanza presuppone tuttavia un costo, poiché – come detto – l'oblazione è stata calcolata male e gli oneri concessori non sono stati mai pagati.

Sviluppato il calcolo corretto dell'oblazione in base alle superfici dichiarate nella domanda (come detto non verificabili) e considerato quanto a suo tempo è stato versato, ne risulta⁶ un importo residuo di 407,20 € (in valuta corrente).

In base alle disposizioni del Comune di Napoli in materia il residuo mancante deve essere triplicato e sullo stesso devono essere calcolati gli interessi legali dal 1° aprile 1996.

Sviluppati i conteggi sino alla data del 5 marzo 2020 (prossima udienza), la somma da versare a titolo di oblazione residua di 1.935,56 €.

Gli oneri concessori mai pagati, calcolati secondo le istruzioni disponibili sul sito istituzionale del Comune di Napoli, ammontano a 1.399,24 €.

I diritti di segreteria previsti dall'Ente in questi casi ammontano a 768,70 €.

In totale, dunque, per la definizione della pratica di condono occorre preventivare un costo di circa 4.100 €.

Non sono state prudenzialmente considerate riduzioni per "prima abitazione" non avendosi contezza della situazione residenziale del futuro aggiudicatario.

⁶ Oblazione corretta: $(5.000 \text{ £/mq} \times 395,66 \text{ mq}) + (1.500 \text{ £/mq} \times 66,10 \text{ mq}) = 2.077.450 \text{ £}$
Oblazione versata in data 24 marzo 1986: 1.289.000 £
Residuo: 788.450 £

➤ QUESTIONE OPERE SUCCESSIVE

Le opere in oggetto non sono certamente condonabili in via “speciale”, poichè le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine "ultimo" previsto dalla Legge n° 326/2003).

Il mutuo all'origine della procedura è stato contratto, invero, nell'anno 2010.

Resta da verificare la possibilità di procedere tramite accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

E' noto che tale procedura presuppone il rispetto della normativa urbanistica alla data di commissione dell'abuso e alla data di presentazione dell'istanza.

Nel caso in esame la questione “temporale” si risolve abbastanza semplicemente, poiché il vigente PRG risale all'anno 2004 e le opere sono state verosimilmente eseguite successivamente (anno 2005 e seguenti).

Ciò posto, la peculiarità del caso impone una trattazione separata.

- FUSIONE

La normativa urbanistica relativa ai fabbricati di origine preottocentesca ed ottocentesca (art. 69 e 76 N.t.A.) consente l'accorpamento delle unità abitative, ma *“a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe”*.

La fusione di cui si discute ha riguardato un'unità abitativa facente parte di un fabbricato classificato come “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco” (ex “sub 2”) e un'unità abitativa facente parte di un fabbricato classificato come “Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte” (ex “sub 8”).

Essendo state coinvolte due diverse “unità edilizie”, a stretto rigore l'operata fusione sarebbe in contrasto con la normativa urbanistica.

E' pur vero, però, che nel caso in specie il contesto è inequivocabilmente definito nella sua unicità funzionale.

Al “sub 8” si accedeva dal cortile interno retrostante al corpo di fabbrica più antico comprendente il “sub 2”.

Il fabbricato deve essere logicamente riguardato nel suo insieme.

La distinzione tra “unità edilizia preottocentesca” e “unità edilizia ottocentesca”, per quanto rilevante da un punto di vista storico, non è equiparabile al caso classico a cui allude la norma (e, cioè, quello di unità abitative appartenenti a edifici funzionalmente diversi che ad un certo punto vengono accorpate).

La fusione abusiva è, ad opinione dell'esperto, sanabile tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.

A quell'epoca per procedere ad interventi del genere occorreva premunirsi di Denuncia d'Inizio Attività (la volumetria complessiva non è variata e il mutamento della destinazione d'uso in abitazione era **probabilmente** oggetto della domanda di condono).

L'accorpamento ha comportato un indubbio incremento di valore dell'immobile (non meno del 10% in ragione della migliore funzionalità legata all'aumento di quadratura).

Il valore di mercato dell'immobile (che non è quello “a base d'asta”) si aggira intorno ai 65.000 euro.

L'incremento di valore è stimabile, pertanto, in 13.000 € circa.

Al doppio dell'incremento di valore è commisurata l'oblazione.

La sanzione oscilla da un minimo di 516 € ad un massimo di 5.164 € in relazione all'incremento di valore dell'immobile.

In questa fase appare senz'altro prudente attestarsi sul valore intermedio.

In ultimo vi sono i diritti di segreteria, pari a 374 € secondo le più recenti disposizioni comunali.

In conclusione, per regolarizzare tramite “accertamento di conformità” la fusione eseguita abusivamente occorre preventivare un costo di circa 16.500 €.

- MODIFICA APERTURA IN FACCIATA

La questione d'interesse riguarda le aperture di epoca preottocentesca ed ottocentesca praticate sulla facciata principale e sui fronti prospicienti sul cortile interno.

Le modifiche poste in essere non sono sanabili tramite accertamento di conformità.

La normativa urbanistica di zona prescrive, invero, la conservazione e il ripristino delle aperture esistenti: non solo quelle sui fronti principali, ma anche quelle prospicienti su cortili interni (art. 69 e 76 N.t.A).

Le modifiche sono consentite solo se si persegue il recupero di assetti precedenti.

Le antiche porte d'ingresso documentate dalle planimetrie catastali delle consistenze immobiliari che sono state soppresse per fusione, ovverosia quella prospiciente sul Via Volpicella per l'ex sub 2 e quella prospiciente sul cortile interno per l'ex sub 8 (l'una e l'altra meglio evidenziate nella precedente figura 1 a pagina 20), dovranno essere ripristinate.

Siffatto ripristino pone un problema per la destinazione d'uso.

Si è già detto, invero, che la normativa urbanistica di zona consente l'uso abitativo a piano terra, ma solo se l'accesso non avviene da fronte-strada.

Si è altresì già detto, però, che la domanda di condono (presentata **prima** delle trasformazioni delle aperture di cui si discute) riguardava – **presumibilmente** – anche il mutamento di destinazione d'uso in abitazione.

Si procede, pertanto, alla stima dei lavori a farsi per ripristinare le antiche aperture documentate dai .

Il parapetto dell'attuale finestra su Via Volpicella dovrà essere demolito e l'infisso dovrà essere sostituito.

Il parapetto dell'attuale finestra asservita alla camera da letto con affaccio nel cortile dovrà essere rimosso e l'infisso dovrà essere sostituito.

I costi dell'operazione sono quantificabili in 4.500 €, al lordo dell'I.V.A. come per Legge.

L'anzidetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", trattandosi di lavori di modesta entità.

Nello specifico, sono state considerate 4 giornate di lavoro di una squadra tipo formata da operaio specializzato ed operaio comune⁷, una spesa di circa 1.700 € per materiale (nuovi infissi, uno dei quali di tipo particolare poichè in facciata fronte-strada) e un onere di 150 € per trasporti a rifiuto (prezzo tipico di mercato).

⁷ I costi orari della manodopera sono stati desunti dalla più recenti tabelle pubblicate dal Provveditorato alle OO.PP. competente per territorio.
I costi del materiale di consumo sono stati ricavati dal listino internet della ben nota catena LEROY MARLIN.

- MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA

In passato per dare corso ad interventi del genere occorreva premunirsi di Denuncia di Inizio Attività.

Con la promulgazione della Legge n° 73/2010 le opere di questo tipo sono state inquadrate nella categoria degli interventi di “manutenzione straordinaria” che non necessitano neppure di titoli, ma solo di preventiva comunicazione all'Ente.

La diversa distribuzione degli spazi interni è stata realizzata, come detto, a più riprese.

L'attuale configurazione dell'immobile scaturisce, all'apparenza, da interventi decisamente recenti (non più di 10 anni fa).

L'abuso è sanabile tramite il cosiddetto “accertamento di conformità” ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n° 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di D.I.A.), ricorrendone – ad opinione dell'esperto – i presupposti.

Nella normativa urbanistica di “zona” non si ravvisano espliciti divieti in tal senso (la realizzazione di piccoli soppalchi ad uso sbarazzo tipo quello rinvenuto *in loco* è ammessa).

La situazione dovrà essere evidentemente risolta nell'ambito della pratica da implementare per la sanatoria della fusione.

Non pare ragionevolmente possibile conteggiare ulteriori oneri “specifici”.

- PASSETTO DI ACCESSO

Il manufatto dovrà essere rimosso non essendo condonabile e/o altrimenti sanabile, poiché ricade su area di proprietà comune anche di altri soggetti.

I costi dell'operazione sono quantificabili in 1.500 €, al lordo dell'I.V.A. come per Legge.

L'anzidetto importo scaturisce, anche in questo caso, da una valutazione "in economia", trattandosi di lavori di modesta entità.

Nello specifico, sono state considerate 2 giornate di lavoro di una squadra tipo formata da operaio specializzato ed operaio comune⁸ e un onere di 150 € per trasporti a rifiuto.

⁸ Il criterio di individuazione dei costi orari della manodopera e dell'onere per trasporti a rifiuto è lo stesso di prima. A differenza di prima, stavolta non sono da prevedere costi specifici per materiale di consumo.

Sintetizzando e concludendo, quindi, i costi risultano i seguenti

- Definizione pratica di condono: 4.100 €
- Regolarizzazione abusi successivi tramite accertamento di conformi: 16.500 €
- Rimozione abusi non condonabili e non altrimenti sanabili: 6.000 €

La pratica di accertamento di conformità, giova precisarlo, potrà essere implementata solo a valle del conseguimento del condono **NON PRIMA**.

Restano ferme, giova precisare anche questo, eventuali diverse determinazioni dell'Ufficio Comunale preposto alla questione.

All'esito della regolarizzazione di tutte le difformità urbanistico-edilizie rinvenute *in loco* dovrà essere aggiornata la planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

I costi per tale aggiornamento catastale sono quantificabili in circa 500 euro.

Nell'importo in parola devono ritenersi compresi: l'onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore; l'I.V.A. su fattura professionale; i tributi catastali previsti dall'Ufficio (50 € per la pratica DOCFA).

≈≈≈

2.h Attuale stato di possesso dei beni pignorati

Gli immobili pignorati sono occupati ad uso abitazione dal nucleo familiare del *debitore esecutato*.

A siffatta conclusione conducono:

1. Le circostanze di fatto riscontrate in fase di sopralluogo (in quella sede il predetto soggetto ha altresì inteso esibire una bolletta di utenza intestata a nome del coniuge).
2. I risultati delle indagini eseguite presso i competenti uffici del Comune di Napoli (in allegato 12 è riportato il certificato di Residenza e Stato di Famiglia del sig*****).

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, pure ritualmente interpellati dall'*esperto*, non risultano registrati contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato (cfr. documenti riportati in allegato 13).

Ne consegue, pertanto, che non esistono contratti di locazione relativi all'immobile pignorato opponibili al futuro aggiudicatario.

Alla luce dell'argomento trattato, e in previsione di eventuali indennità di occupazione, l'*esperto* ritiene utile precisare che l'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella pignorata (stessa dislocazione territoriale; stessa quadratura; stesso stato di conservazione, stessa ubicazione di piano) si aggira intorno ai 300-350 €/mese.

L'indagine di mercato è stata condotta secondo la stessa metodologia impiegata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita, di cui si dirà a breve.

≈≈≈

2.k Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato e/o trascrizioni di domande giudiziali.

Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorata ricade nel perimetro delle aree di Napoli orientale per gli interventi di bonifica di cui all'art. 8, comma 3, dell'Ordinanza del Ministro dell'interno n. 2948 del 25 febbraio 1999 definito con Ordinanza Commissariale del 29 dicembre 1999 (siti potenzialmente inquinati d'interesse nazionale).

Anche tale circostanza, va da sé, resta a carico del futuro aggiudicatario.

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorata ricade in area "a moderato rischio idraulico" ai sensi del più recente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino.

Anche tale circostanza resta a carico del futuro aggiudicatario.

Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale, poiché per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio (informazione assunta in loco).

Dall'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* risultano, tuttavia, i seguenti gravami da riportare nei futuri eventuali atti traslativi dell'immobile oggi pignorato:

1. Servitù di transito pedonale nel cortile comune interno al fabbricato;
2. Divieto di sosta nel predetto cortile con qualsiasi automezzo salvo il caso di scarico merci.

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari risultano le trascrizioni delle seguenti formalità pregiudizievoli (invero già segnalate dalla relazione notarile versata in atti):

- ISCRIZIONE del 08/03/2010 (Registro Generale n. 6514; Registro Particolare n. 1504) nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto per Notaio Caputo di Torre del greco (NA) del 4/3/2010, rep. N° 2602, a favore di ******, contro ****** (attuale *debitore esecutato*) e ****** (all'epoca debitore non datore), gravante sulla piena proprietà dell'immobile d'interesse, per la somma complessiva di 175.000,00 euro.

Il mancato regolare adempimento da parte dei mutuatari degli obblighi contrattuali connessi al suddetto

contratto di mutuo è all'origine della presente procedura esecutiva immobiliare.

La formalità in oggetto sarà cancellata nel contesto della presente procedura.

- TRASCRIZIONE del 16/10/2018 (Registro Generale n. 28069; Registro Particolare n. 21306) nascente da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, rep. N° 21794 dell'11/9/2018 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli, a favore ***** , contro *****.

Trattasi del pignoramento sfociato nella presente esecuzione immobiliare.

La formalità in oggetto sarà cancellata nel contesto della presente procedura.

Non risultano altre formalità nel ventennio anteriore al pignoramento.

I costi per le formalità da cancellare, e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta, saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

≈≈≈

2.1 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

≈≈≈

2.m Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (censi, livelli e usi civici)

Non si ha notizia di "censi" e/o di "livelli" e/o di "usi civici".

≈≈≈

2.n Informazioni di natura condominiale

Nulla da segnalare, poiché per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio (informazioni assunte *in loco*).

≈≈≈

2.o Valore dell'immobile pignorato e decurtazioni apportate alla stima

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Il settore immobiliare è attualmente caratterizzato da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni.

La dottrina estimativa, ma anche l'esperienza comune, insegna che in queste condizioni il mercato delle locazioni diventa prevalente, con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto.

Ne consegue, pertanto, che in rapporto all'attuale congiuntura, il criterio di stima analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene) tende a "sovrastimare" il reale valore di mercato

dell'immobile, conducendo – quindi – a risultati meno attendibili.

A ciò si aggiungono le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di capitalizzazione, potenzialmente foriere di errori di notevole entità.

La struttura di calcolo del criterio di stima analitico è tale, invero, che una lievissima variazione di questo parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

Anche con detto metodo alternativo si pone sempre, peraltro, il problema di reperire valide indicazioni di mercato (canoni di locazione anzichè prezzi di compravendita).

Queste, in sintesi, le ragioni che hanno indotto l'*esperto* a preferire il criterio di stima sintetico-comparativo.

Il criterio in parola si fonda sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima, e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, in buona sostanza, degli stessi principi alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di dati, omogenei tra loro e al bene d'interesse, di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Attesa la difficoltà di reperire prezzi di compravendita pienamente attendibili¹⁰, e per di più recenti, si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti.

¹⁰ E' universalmente noto che in questo Paese gli atti di compravendita sono generalmente "poco affidabili" (e comunque dagli stessi, a differenza degli annunci pubblicitari, non è mai dato capire lo stato di conservazione degli immobili). I cosiddetti "accertamenti di valore" dell'Agenzia delle Entrate, a cui pure si potrebbe pensare, non possono ritenersi pienamente rappresentativi del reale andamento del mercato immobiliare, poichè non di rado tali procedure si concludono in via transattiva (e meno esosa) a seguito dei ricorsi dei contribuenti. Una valutazione ancorata al mercato non può tener conto, infine, dei decreti di trasferimento emessi dai Tribunali, in ragione dei notori ribassi che caratterizzano gli incanti delle procedure esecutive.

Contravvenendo alle classiche indicazioni dei testi di bibliografia è stata adottata la "superficie utile" (S_U) quale parametro tecnico di confronto.

L'immobile in questione è delimitato da muri a forte spessore, ma paramenti del genere sono presenti anche al suo interno.

La differenza tra superficie utile e superficie lorda è notevole.

Fare riferimento a quest'ultima comporta il serio rischio di sopravvalutare l'immobile (ancorchè, peraltro, sul mercato reale il valore dei muri non interessa a nessuno).

La cosa non comporta particolari discrasie, poichè nel caso in esame non esistono pertinenze esclusive di cui tener conto e che, a norma delle indicazioni bibliografiche, andrebbero ragguagliate e addizionate alla superficie lorda

Si è già detto, invero, che l'attuale passetto di accesso dovrà essere rimosso.

Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, risulta quanto segue (il

conteggio tiene ovviamente conto solo delle superfici regolari e/o sanabili):

➤ LOTTO DI VENDITA UNICO (appartamento in Napoli, alla Via Volpicella n. 105, piano terra estremi N.C.E.U.: sez BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27)

– Superficie utile appartamento (S_U)	60,00 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive (S_P)	0,00 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_P$)</u>	<u>60,00 mq</u>

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento (S_C)”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di “superficie commerciale di riferimento”.

Nell’intento di pervenire a questo valore, sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

Tali indagini, è quasi superfluo precisarlo, sono state condotte tenendo ben presente il contesto territoriale (come detto non proprio centrale).

In allegato 14 sono riportate alcune proposte commerciali rinvenute nell’ambito dell’indagine intrapresa.

Una di esse si riferisce proprio ad un appartamento facente parte dello stesso fabbricato.

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita nella zona e di un verosimile margine di trattativa¹¹ degli annunci ritrovati, l’esperto ritiene che il “più probabile valore medio di mercato di zona” riferito all’unità di “superficie commerciale di riferimento” sia il seguente:

VALORE UNITARIO MEDIO DI ZONA 1.300,00 €/m²

Il valore ritrovato è in linea con le più recenti quotazioni pubblicate dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell’Agenzia del Territorio per questa zona territoriale e per abitazioni di tipo economico (cfr. scheda di sintesi riportata in ultimo in allegato 14).

Al parametro testè individuato, rappresentativo del valore unitario immobiliare medio di zona, occorre applicare dei coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto della stima.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti (desunti da riconosciute fonti bibliografiche¹²) sono compendati nella seguente tabella 1.

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

I coefficienti connessi alle problematiche di carattere urbanistico e all’esistenza di oneri condominiali insoluti sono stati ricavati analiticamente, in base all’incidenza sul valore “normale” del cespite delle seguenti voci:

- costo per la definizione della pratica di condono pendente sulle consistenze immobiliari che sono state soppresse ed accorpate originando il subalterno pignorato (già quantificato in 4.100 €);
- costi per la regolarizzazione degli ulteriori abusi compiuti nell’immobile dopo la presentazione della domanda di condono (già quantificati in 16.500 €);

- costi per la rimozione degli abusi non condonabili e non altrimenti sanabili (già quantificati in 6.000 €);
- oneri condominiali insoluti (0 € poiché non esiste condominio).

¹¹ Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 3° trimestre 2019, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

¹² Solo per citarne alcuni:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

Nella medesima tabella 1 sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- alla riduzione del valore di mercato in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (stimata **prudenzialmente** nel 20% del valore "normale" in ragione della vetustà del fabbricato, delle ulteriori spese da affrontare per conseguire l'agibilità, per aggiornamenti catastali e per redazione A.P.E., nonché delle incertezze connesse alla chiusura della pratica di condono e alle operazioni di regolarizzazione delle difformità urbanistiche);
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta insussistente o comunque non degna di valutazione dall'esperto).

Tabella 1: Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero (occupato dal debitore esecutato)	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: favorevole (60 mq-80 mq)	1,030
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano terra in fabbricato senza ascensore ma in parte fronte-strada (tipo "basso napoletano")	0,950
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
LUMINOSITA' IMMOBILE: insoddisfacente (se ne tiene conto alla voce che segue)	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: irrazionale e a discapito della luminosità	0,900
QUALITA' FINITURE IMMOBILE: standard	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard con presenza di condizionatori	1,050
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: rinnovato ma afflito da problemi di umidità di risalita	0,900
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edilizia economico-popolare, ma in apparente accettabile stato di conservazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: si stima in via prudenziale il 20%	0,800
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: definizione condono, sanatoria altri abusi, rimozione abusi non sanabili	0,590
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: come da informazioni assunte presso l'Amministratore P.T.	1,000
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	0,393

Il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- V il valore del lotto di vendita;
- V_{UM} il “più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento”;
- S_C la “superficie commerciale” del cespite pignorato costituente il lotto (assunta a riferimento);
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 60,00 \text{ m}^2 \times 0,393 = 30.654,00 \text{ €}$$

In conclusione, **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto è di 30.000.00 Euro in cifra tonda.**

≈≈≈

2.p Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati pro quota

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

2.q Regime patrimoniale dei debitori esecutati

Dal Certificato riportato in allegato 5 risulta quanto segue:

- In data 28 ottobre 1995, **prima** di acquistare l'immobile d'interesse, il sig. ***** (*debitore esecutato*) si è unito in matrimonio con tale *****.
- All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

L'immobile pignorato deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del *debitore esecutato*.

≈≈≈

3.0 SCHEDE SINTETICO-DESCRITTIVE DEI LOTTI DI VENDITA

➤ LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Napoli alla Via Luigi Volpicella n. 105, ubicata a piano terra ed avente accesso dal cortile interno del fabbricato e, segnatamente, dal passetto pavimentato e recintato posto subito a sinistra entrando nello spiazzo.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR,

foglio 7, particella 194, subalterno 27, categoria A3 (abitazioni di tipo economico).

Confinante: a nord con cortile interno da cui trae accesso e con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 9; a est con androne del fabbricato; a sud con Via Luigi Volpicella; a ovest con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 1 e con la chiesa S. Maria di Costantinopoli.

Composta da più ambienti ma funzionalmente corrispondente a due vani ed accessori, per una superficie abitabile di circa 60 mq, priva di spazi scoperti accessori.

Rinnovata ma afflitta da problemi di umidità di risalita.

Occupata dal debitore esecutato.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non rispecchia l'attuale stato dei luoghi, a causa della diversa distribuzione degli spazi interni.

Pervenuta al debitore esecutato per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita per Notaio Giovanni Cesaro di Napoli del 10 febbraio 2009, rep. N° 84557, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 18 febbraio 2009 ai nn. 10854/8661.

Per il fabbricato di appartenenza non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, trattandosi di costruzione assai remota, anteriore al Regolamento Edilizio Comunale del 1935.

L'unità immobiliare scaturisce dalla fusione di altri immobili su cui pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 47/1985 tuttora inevasa

La positiva definizione della domanda presuppone un costo di circa 4.100 €.

Successivamente alla presentazione della domanda di condono sono stati compiuti ulteriori abusi, tra cui la fusione che ha originato l'unità immobiliare.

Taluni abusi sono sanabili tramite "accertamento di conformità" .

La sanatoria presuppone un costo di circa 16.500 €.

Altri abusi non sono condonabili e non sono altrimenti sanabili, dovendosene prevedere la rimozione.

L'attuale passetto di accesso scaturisce dall'appropriazione indebita di una porzione del cortile ad uso comune e dovrà essere rimosso.

Il costo dei lavori di rimozione a farsi ammonta a 6.000 € circa.

L'immobile risulta sprovvisto di attestazione di agibilità.

Non esiste Condominio.

Il cortile da cui l'immobile trae accesso è ad uso comune del fabbricato di appartenenza.

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 30.000,00 (trentamila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.

≈≈≈

4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 11 febbraio 2020, l'esperto ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

- ***** , difensore costituito del *creditore procedente*.
- Sig. ***** , *debitore esecutato*.
- Dott. Giuseppe Savona, *custode giudiziario*.

In allegato 15 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

≈≈≈

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 10 febbraio 2020

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano