

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE

Ill. mo G. E. dott.ssa Laura Martano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 397-2022

**Creditore: SIENA NPL 2019 srl rappresentata da JULIET spa,
rappresentata da LA SCALA**

Debitore:

Il CTU arch. Gaetano Amodio

Napoli novembre 2023

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.5383, il 26.05.2023 veniva nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli XIV^ Sezione Civile, dott.ssa Laura Martano, nella procedura di espropriazione immobiliare n. 397/2022 in sostituzione dell'ing. Castaldo che aveva rinunciato all'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente, al custode giudiziario, avv. Federica Cioffi, l'accesso per il giorno 19 giugno 2023 ore 15,30 presso l'unità immobiliare in Napoli alla via Ascensione n. 27-28 piano terra. In tale data il sottoscritto effettuava un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. all.to nn. 1, 4, 5).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A

VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile del dott. Maurizio Lunetta (all.to n.2) attestante le risultanze dei titoli di provenienza per il bene soggetto a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il

ventennio. E' stato reperito dallo scrivente lo stato civile dell'esecutata dal quale risulta che la sig.ra è nubile (all.to 14). Per completezza si deposita ispezione ipotecaria aggiornata (all.to 7), la visura storica, i MOD 5, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale (all.to 6).

Vi è continuità delle trascrizioni.

QUESITO B

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare destinata a deposito C/2, con accesso dalla strada, sita in Napoli alla via Ascensione nn. 27-28 piano terra.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al NCEU del Comune di Napoli:

Catasto Fabbricati alla sez. **CHI, foglio 16 p.lla 579, sub 51**, rendita: 781,71 € Z.C. 11, categoria C/2; Classe 8, Consistenza 44 mq, dati di superficie 62 mq., via Ascensione n. 27-28 piano T.

Catasto Terreni al foglio 197, p.lla 165

Proprietà

Intestato a per il diritto di proprietà di 1/1.

Confini:

a Ovest con via Ascensione, a Nord con unità immobiliare di prop. aliena, a Est con unità immobiliare di prop. aliena, a Sud con unità immobiliare di prop. aliena.

I dati catastali (sez., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalle visure effettuate all' Agenzia del Territorio identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento con relativa nota di trascrizione (all.to n.3) e nella certificazione notarile (all.to n.2).

In relazione al bene il sottoscritto ha reperito presso il catasto la visura attuale e storica, i Mod. 5 , le planimetrie attuali e storiche e l'estratto di mappa (all.to n. 6).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene può essere venduto in un unico lotto.

QUESITO C

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (exp.lla ____ o già scheda _____), sub _____ , cat. _____ , classe __ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

LOTTO UNICO

Lotto unico avente ad oggetto una unità immobiliare destinata a deposito, C/2, sita in Napoli alla via Ascensione n. 27-28 piano terra, con accesso dalla strada, composta da n. 2 stanze, di cui una con soppalco, e wc.

Diritto reale espropriato

Quota 1/1 di piena ed intera proprietà di una unità immobiliare destinata a deposito C/2, sita in Napoli alla via Ascensione n. 27-28 piano terra.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al NCEU del Comune di Napoli:

Catasto Fabbricati, **sez. CHI, foglio 16 p.lla 579, sub 51**, rendita: 781,71 € z.c. 11, categoria C/2; Classe 8, Consistenza 44 mq, dati di superficie 62 mq., via Ascensione n. 27-28 piano T.

Catasto Terreni, foglio 197, p.lla 165

Proprietà

Intestato a per il diritto di proprietà di 1/1.

Titolarità e Diritti Reali

il bene risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- Quota di 1/1 della piena ed intera proprietà della sig.ra

).

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (all.to n. 3) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, sig.ra , ossia la quota di 1/1 della piena ed intera proprietà del bene oggetto di esecuzione in virtù di atto di compravendita per notar del 10.11.2009 rep/racc. trascritto il ai nn.

(all.to n. 8). Si anticipa che nel suddetto atto di compravendita il cespite è identificato con l'ex sub. 47 cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) in luogo dell'attuale sub. 51 cat. C/2 (magazzino e locale di deposito) riportati in catasto e nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Confini:

Confina a Ovest con via Ascensione, a Nord con unità immobiliare di prop. aliena, a Est con unità immobiliare di prop. aliena, a Sud con unità immobiliare di prop. aliena.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

La zona

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Napoli in via Ascensione nn. 27, 28 nel quartiere Chiaia, Municipalità 1 (cfr. fig.1). Il quartiere è una zona centrale di particolare pregio, dotata di negozi al dettaglio, ristoranti, bar, scuole e numerosi servizi ed è servita da autobus e metropolitana. L'immobile sorge vicino alla Riviera

di Chiaia e alla villa Comunale. Per completezza di inquadramento del bene pignorato si rappresenta che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate, nella zona "B14-Centrale/P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi;
- rientra in zona "A – insediamenti di interesse storico", disciplinata dall'articolo 63-79 delle NTA della vigente variante al PRG ;



Fig. 1 Localizzazione del bene

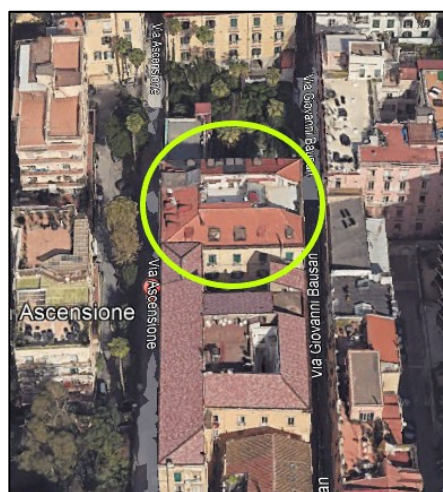


Fig. 2 Il cespite ricade in un fabbricato che sorge tra via Ascensione e via Giovanni Bausan

Il fabbricato

Il bene pignorato, con accesso diretto dalla via Ascensione, ricade in un fabbricato a prevalente carattere residenziale che sorge tra via Ascensione e via Giovanni Bausan con accesso dal civico n. 16 di via G. Bausan. Il fabbricato è un edificio in muratura portante di tufo di antico impianto (cfr. fig. 2).

Pertinenze e parti comuni

Il cespite staggito non ha pertinenze. Come attestato dall'amministratore protempore del fabbricato, avv. , esiste un di servizio di portineria e "c'e' un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale" (all.to n. 15).

Descrizione

Al cespite staggito si accede dal civico n. 28 di via Ascensione, mentre il civico n. 27 corrisponde ad una finestra prospiciente la strada (cfr. fig. 3a, 3b).



Fig. 3a Ingresso al cespite dalla strada



Fig. 3b L'ingresso visto dall'interno del cespite

Varcata la porta d'ingresso e scesi alcuni scalini, si accede all'immobile con una superficie utile di circa 52,00 mq. composto da n. 2 stanze, di cui una con soppalco, e wc. Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to n. 4 e fig 4), con le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti.

Ambienti

Stanza n.1: Su di essa aprono la porta d'ingresso, la stanza n.2 e il WC. Ha una superficie utile pari a circa 23,65 mq. e un'altezza di circa 2,45 m. La stanza si sviluppa al di sotto del livello stradale e presenta un piccolo setto ad "L". La

pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (all.to n. 5, foto da n. 1 a 4).

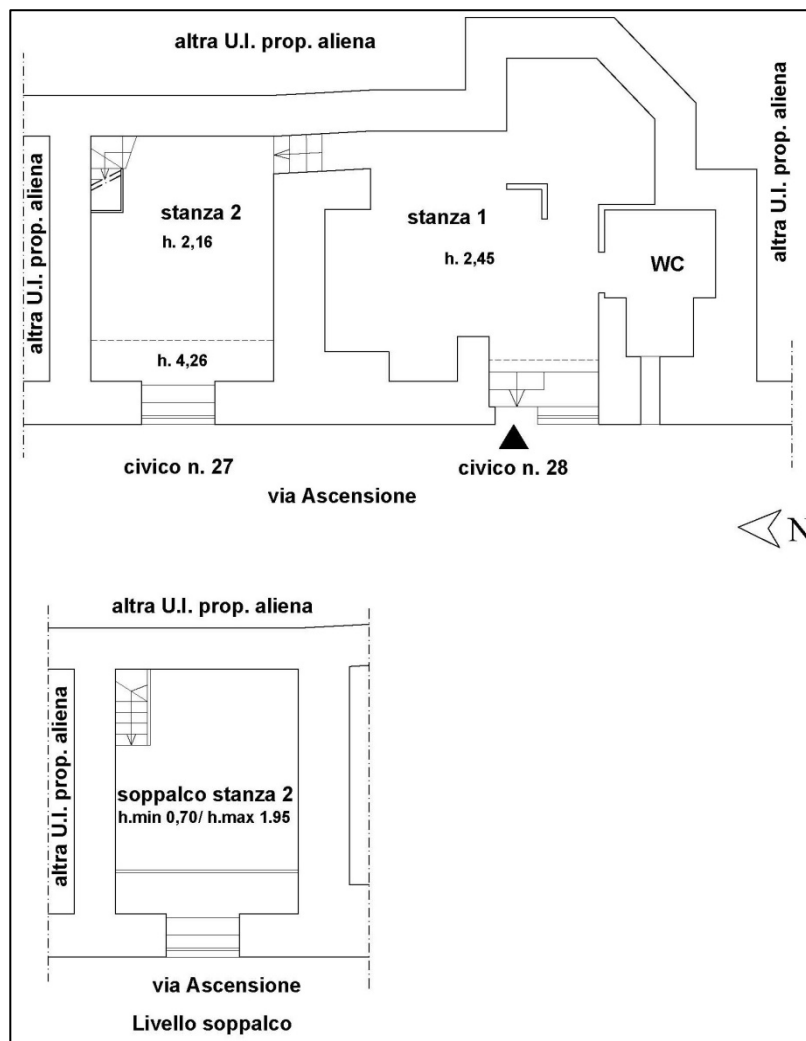
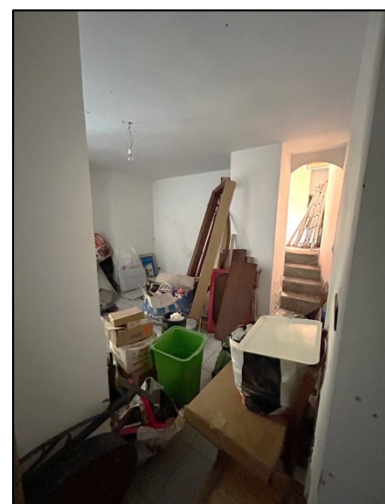


Fig. 4 Rilievo dello stato dei luoghi.



Stanza n.1



Stanza n. 1



Stanza n.2 sotto il soppalco

Stanza n.2 con soppalco: Ad essa si sale dalla stanza n.1 attraverso uno stretto passaggio con alcuni scalini. La stanza, dotata di un soppalco, di finestra sulla strada e volta a botte, presenta una superficie utile pari a circa 13,80 mq., un'altezza massima di circa 4,26 m. e un'altezza sotto il soppalco (alla trave) di circa 2,16 m.; la pavimentazione è in parquet laminato e le pareti tinteggiate. Il soppalco, al quale si accede mediante una stretta scala in legno, presenta una struttura con travi in ferro, tavolato in legno e ringhiera in metallo. Esso ha una superficie utile pari a circa 10,20 mq, un'altezza massima di circa 1,95 m. e una minima di circa 0,70 m.. (all.to n.5, foto da n. 5 a 8).



Stanza n.2 sopra il soppalco

W.C.: Ad esso si accede dalla stanza n. 1. Il bagno, è dotato di piccolo finestrino prospiciente la strada, lavandino, vaso, bidet e doccia. Ha una superficie utile pari a circa 4,10 mq. e un'altezza di circa 2,45 m. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica a diverse altezze (cfr. all.to n. 5, foto n. 9, 10).



WC



WC

Dotazioni

Infissi: La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno. La finestra della stanza 2 è in alluminio dotata di napoletana in metallo, mentre la finestra vicino la porta blindata d'accesso è in alluminio con grata e scuro in metallo.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e del gas. L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 13).

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare mediocre.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo (all.to n. 4) e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 2015 (all.to n. 6), sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig 5).

- a) realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2;
- b) diversa distribuzione interna della stanza n. 1. Infatti nella planimetria catastale è presente un piccolo ambiente cieco attualmente inglobato nella stanza 1.

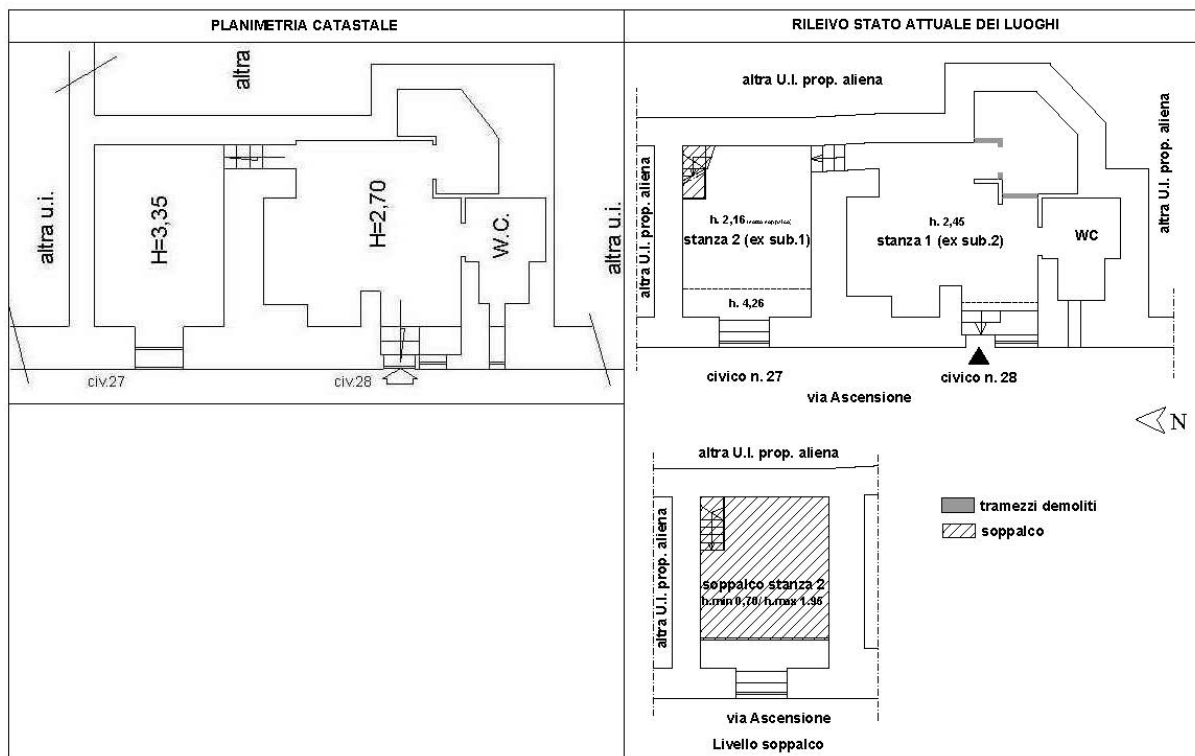


Figura 5 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Tanto chiarito, va ulteriormente precisato che sono comunque presenti difformità tra la situazione rilevata in occasione del sopralluogo e quella rappresentata nei grafici all'impianto allegati al modello 5 del 1945, nonché una Disposizione Dirigenziale n. 33/2010 che ordina il ripristino dello stato dei luoghi, di cui si discorrerà nella risposta ai quesiti "F-G-H-I".

Pertanto sarà necessario depositare una nuova planimetria catastale aggiornata successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene pignorato.

Superficie calpestabile (utile)

Per il calcolo della Superficie utile si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C)

		Superficie	Percentuale omogeneizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)	piano terra	41,55 mq	100%	41,55 mq
	soppalco	10,20 mq.	100%	10,20 mq.
Totale Sr				51,75 mq.
Superficie utile ragguagliata				52,00 mq

L'U.I. presenta una superficie calpestabile (utile netta) di circa 52,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è composto dalla piena e intera proprietà di unità immobiliare destinata a deposito sita in Napoli, alla via Ascensione nn. 27-28, piano Terra con accesso dalla strada, superficie commerciale di circa 54,00 mq., composta da: due stanze, di cui una dotata di soppalco, e wc; confina a Ovest con via Ascensione, a Nord con unità immobiliare di prop. aliena, a Est con unità immobiliare di prop. aliena, a Sud con unità immobiliare di prop. aliena; riportato nel NCEU del comune di Napoli, **sez. CHI, foglio 16 p.lla 579, sub 51**, rendita: 781,71 € Z.C. 11, categoria C/2; Classe 8, Consistenza 44 mq, dati di superficie 62 mq., via Ascensione n. 27-28 piano T.; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine: a) realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2; b) diversa distribuzione interna della stanza n. 1. L'immobile ricade in un fabbricato di antico impianto realizzato ante 1935. E' stata emanata Disposizione Dirigenziale n. con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia (pratica n.) e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi; l'accertamento di conformità pratica n. aveva ad oggetto *“l'accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”*. Tuttavia non essendo stato rinvenuto il fascicolo della pratica edilizia non è possibile esprimersi in merito alla conformità dell'attuale stato dei luoghi con quanto rappresentato e richiesto nell'accertamento di conformità. Le difformità rilevate tra i grafici all'impianto allegati al MOD 5 del 1945 e l'attuale stato dei luoghi consistono nella realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2; di un wc nella stanza 1 e nella fusione delle due unità immobiliari ex sub.1 e ex sub 2. Per dette difformità non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie e vi è ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi. Non risultano pratiche di condono edilizio.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: 61.200,00 €(sessantunomiladuecento/00)

QUESITO D

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

L'unità immobiliare è un deposito C/2 sito in Napoli alla via Ascensione nn. 27-28 piano terra con accesso dalla strada identificato al NCEU del Comune di Napoli al Catasto Fabbricati alla **sez. CHI, foglio 16 p.lla 579, sub 51**, rendita: 781,71 € Z.C. 11, categoria C/2; Classe 8, Consistenza 44 mq, dati di superficie 62 mq., via Ascensione n. 27-28 piano T.

I dati catastali (Sez. Foglio, P.IIa, Sub.) risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia del Territorio identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (all.to n. 3).

1) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene (Sez. Foglio, P.IIa, Sub.) contenuti nell'atto di pignoramento e nella scheda catastale (all.to nn. 3, 6). Si rileva che nell'atto di compravendita per notar del (all.to nn. 8), in virtù del quale l'esecutata ha acquistato l'immobile, il cespite è identificato con l'ex sub. 47 cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) in luogo dell'attuale sub. 51 cat. C/2 (magazzino e locale di deposito) riportati in catasto e nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

2) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene (Sez. Foglio, P.IIa, Sub.) contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali (all.to nn. 3).

QUESITO E

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Variazioni Catastali

Al fine di facilitare la ricostruzione dei passaggi di proprietà si espongono di seguito le variazioni catastali del bene nel tempo.

Dalla lettura delle visure storiche e dei Mod. 5 del 1945 (all.to n. 6), reperiti presso il catasto, è emerso che:

- all'impianto, come si legge dal MOD 5 risalente al 1945, i due ambienti che compongono il cespite costituivano due unità immobiliari catastalmente indipendenti:
 - l'unità immobiliare individuata dal civico n. 27 (stanza 2 nell'attuale rilievo dello stato dei luoghi cfr. all.to n.6) era identificata catastalmente con il **sub. n. 1**, p.lla 579, f. 16, partita 31884, **cat. A/5** (abitazione di tipo ultra popolare);
 - l'unità immobiliare individuata dal civico n. 28 (stanza 1 nell'attuale rilievo dello stato dei luoghi cfr. all.to n. 6) era identificata catastalmente con il **sub. n. 2**, p.lla 579, f. 16, partita 31884, **cat. C/2**, magazzino e locale di deposito.
- all'impianto meccanografico del 30.06.1987, come si legge nelle visure catastali:
 - l'unità immobiliare individuata dal civico n. 27 (stanza 2 nell'attuale rilievo dello stato dei luoghi cfr. all.to n.6) era identificata catastalmente con il **sub. n. 1**, p.lla 579, f. 16, sez. CHI, partita 211950, **cat. A/5 poi A/4** (abitazione di tipo popolare) in seguito variazione nel classamento del 25/10/2006 pratica n. NA0582178 atti dal 25/10/2006 Variazione di classamento (n. 63565.1/2006) notifica effettuata con protocollo n.NA0706425 del 14/11/2006.
 - l'unità immobiliare individuata dal civico n. 28 (stanza 1 nell'attuale rilievo dello stato dei luoghi cfr. all.to n. 6) era identificata catastalmente con il **sub. n. 2**, p.lla 579, f. 16, sez. CHI, partita 211950, **cat. C/2**, magazzino e locale di deposito.
- nel 2009 il sub 1 e il sub. 2 sono soppressi e fusi in un'unica unità immobiliare identificata con il **sub. 47** avente **categoria A/4** abitazione di tipo popolare in seguito a Variazione in soppressione del 02/09/2009, pratica n. NA0722360, in atti dal 02/09/2009 - VARIAZIONE - VDE- FUS (n.55065.1/2009). Detta categoria viene **variata in A/2**, abitazione civile, con variazione nel classamento del 11/01/2010 pratica n. NA0016476 atti dal 11/01/2010 Variazione di classamento (n. 1235.1/2010).
- nel 2015 il sub 47, cat. A/4 abitazione popolare, in seguito ad una variazione per cambio di destinazione d'uso viene soppresso e genera l'attuale **sub. 51**, **categoria C/2** magazzino e locale di deposito (Variazione della Destinazione

del 08/04/2015 Pratica n. NA0151548 in atti dal 08/04/2015 ABITAZIONE-DEPOSITO, n. 64792.1/2015).

Ricostruzione delle vicende traslative

- il bene è pervenuto alla sig.ra), nubile, per acquisto fattone da nubile () per la quota di 250/1000 e da o vedovo (per la quota di 750/1000 con atto di compravendita per notar del 10.11.2009 rep./racc. trascritto a Napoli il ai nn (all.to n.8).

Nell'atto il bene è identificato con il subalterno n. 47 categoria A/4 abitazione di tipo popolare che, in seguito a Variazione della destinazione del 08/04/2015 Pratica n. NA0151548 in atti dal 08/04/2015 abitazione-deposito (n. 64792.1/2015), verrà soppresso e genererà l'attuale sub. n. 51 categoria C/2 deposito.

- la quota di 500/1000 del bene è pervenuto a per la quota di 250/1000 ciascuno per eredità devoluta per legge alla figlia e al coniuge in morte di , successione apertasi a

e registrata presso l'ufficio del registro di Napoli 1 il denuncia n vol e trascritta l' ai nn.(all.to n.

7). Si rileva accettazione tacita dell'eredità predetta trascritta in favore degli eredi in data 19.11.2009 ai nn (all.to n. 7). Dalla lettura della trascrizione della successione l'immobile al momento della successione era identificato con il sub. 47 categoria A/4 abitazione di tipo popolare.

- Il bene è pervenuto ai coniugi , per la quota di

1/2 ciascuno, per acquisto fattone da con atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni autentiche dal Notaio del , trascritta a Napoli 1 il ai

nn (all.to n. 9). Nell'atto il bene era identificato con il sub. 1 e sub. 2, e

descritto come *“un terraneo ai numeri civici 27, 28 - composto da due vani intercomunicanti, sotto il livello strada”*. In merito al sub. 2 si specifica: *“chiarendosi che vi è errore catastale in quanto si tratta di terraneo adibito ad abitazione la cui superficie complessiva è di mq. 36”*. Inoltre non viene specificato il regime patrimoniale dei coniugi.

QUESITO F-G-H-I

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

F. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

G. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

H. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

I. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Di seguito si procederà alla risposta ai quesiti F-G-H-I

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Normativa urbanistica ed edilizia:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso il fabbricato, di cui è parte l'immobile per cui è causa:

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG;
- ✓ è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: **Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco** disciplinata dall'artt. 63-79 delle NTA del PRG;
- ✓ non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (all.to n. 12);
- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (all.to n. 12);
- ✓ rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

- ✓ rientra in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

Legittimità urbanistica e titoli edilizi

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli alla via Giovanni Bausan n.16. Il fabbricato, un edificio di antico impianto, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 (anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione). Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità dell'immobile pignorato. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della tav. n.17 della "Pianta della Città di Napoli" datata 1863-1880 conosciuta come Pianta Schiavoni (all.to n. 16). La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria C/2 – magazzini e ambiente di deposito).

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (all.to n. 11).

b) Come attestato dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, è stato rinvenuto un fascicolo di Contenzioso Amministrativo n. contenente la Disposizione Dirigenziale n. del con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia inoltrata dal sig.re avente ad oggetto *"l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione"* e *"si ordina il ripristino dello stato dei luoghi"* (all.to n.11).

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n. 10):

- *"dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023"*.

- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna;

- è stata rinvenuta (archivi infomatici pratiche edilizie dal 1995 a data odierna) Disposizione Dirigenziale n. ma *"non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame"*. Con la **Disposizione Dirigenziale n. el 26.01.2010 si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia, accertamento di**

conformità pratica n., e si ordina il ripristino dello stato dei

luoghi. L'accertamento di conformità, inoltrata dal sig.re aveva ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* (all.to n.10). Con la disposizione Disposizione Dirigenziale n. si diniega *“tale intervento”* che *“non è sanabile in quanto risulta in contrasto con l'art.79 della variante generale al Prg. che consente la localizzazione al piano terra per usi abitativi a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada”* e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi.

Certificato di agibilità

Non è stato reperito il certificato di abitabilità come certificato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.10).

Attestato di prestazione energetica APE

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 13). Poiché, in seguito ad una variazione catastale del 2015 di destinazione d'uso da Abitazione (A/2) a Deposito (C/2), l'immobile ha assunto la categoria di deposito e pertanto non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

DIFFORMITÀ RISCOSETRATE NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO.

Premesso che:

- nel 2009 l'ex sub 1 e l'ex sub. 2 sono stati soppressi e fusi catastalmente ma non urbanisticamente in un'unica unità immobiliare identificata con l'ex sub. 47 avente categoria A/4 abitazione di tipo popolare.
- con detta variazione la categoria del l'ex sub. 2, attuale stanza 1, muta da cat. C/2, magazzino e locale di deposito ad A/4 abitazione popolare (all.to n. 6).
- nello stesso anno è stato inoltrato dall'allora proprietario, sig.re , un accertamento di conformità pratica n di cui non è stato reperito il relativo fascicolo, volto a sanare *“un intervento di accorpamento di due unità immobiliari, aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”*.
- l'accertamento di conformità n. è stato respinto con Disposizione Dirigenziale poichè *“tale intervento non è sanabile in quanto risulta in contrasto con l'art.79 della variante generale al Prg. che consente la localizzazione a piano terra per usi abitativi a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada”*. **Con detta Disposizione Dirigenziale è stato ordinato il ripristino dello stato dei luoghi** (all.to n.10).

Tuttavia, poiché non è stato rinvenuto il fascicolo relativo all'Istanza di Sanatoria il sottoscritto esperto stimatore non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l'attuale stato dei luoghi.

- nel 2015 l'ex sub 47, cat. A/4 abitazione popolare, in seguito ad una variazione per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito viene soppresso e genera l'attuale sub. 51, categoria C/2 magazzino e locale di deposito.

Tanto premesso,

dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (all.to n. 4) e i grafici all'impianto allegati al MOD. 5 datato 16.08.1945 (all.to n.6) sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. fig.6):

- realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2;
- realizzazione di un wc nella stanza 1;
- fusione delle due unità immobiliari l'ex sub.1 e l'ex sub 2. A tal riguardo si evidenzia che dall'analisi dei grafici allegati al MOD. 5, schizzi a matita molto schematici e sbiaditi, non è chiaro se tra i due immobili vi fosse un varco di collegamento, appena accennato nel sub. 1 ma non presente nel sub. 2 e se l'apertura indicata nel sub. 1 su via Ascensione, attuale civico n. 27, sia una porta oppure una finestra.

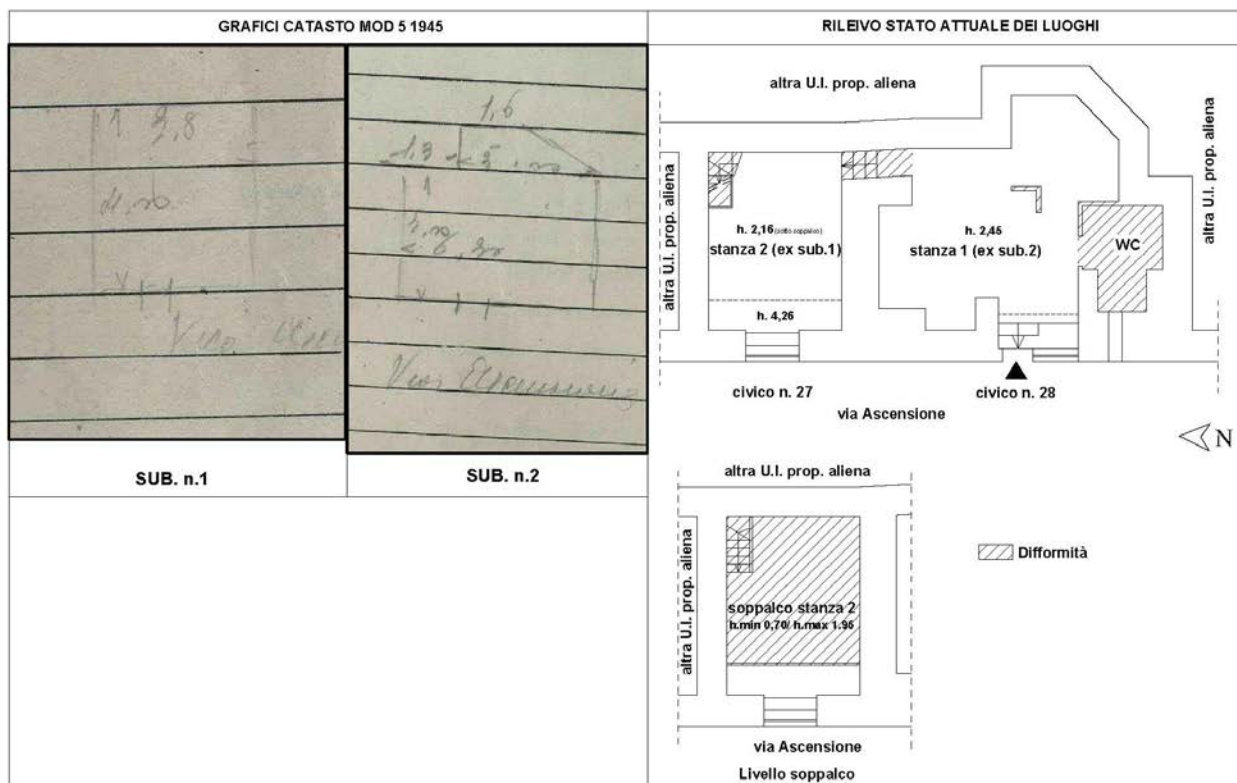


Figura 6 Confronto tra i grafici allegati al MOD 5 e lo stato attuale dei luoghi.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Ribadite le ambiguità riscontrate nei grafici (schizzi a matita) presenti nel MOD. 5, ovvero:

- non è chiaro se tra i due immobili vi fosse un varco di collegamento appena accennato nel grafico del sub. 1 ma non presente in quello del sub. 2;
- non è chiaro se l'apertura indicata nel sub. 1 su via Ascensione, attuale civico n. 27, sia una porta oppure una finestra.

Ribadito ancora che:

- la **Disposizione Dirigenziale n. 33 del 26.01.2010**, con la quale si rigetta l'accertamento di conformità, pratica n.310/2009, avente ad oggetto l'accorpamento degli ex sub. 1 e ex sub 2 e il cambio di destinazione d'uso dell'ex sub 2 da deposito ad abitazione, **ordina il ripristino dello stato dei luoghi**;
- **non essendo reperibile il fascicolo dell'accertamento di conformità pratica n.310/2009**, come attestato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, **il sottoscritto non può esprimersi in merito alle opere necessarie per effettuare il ripristino dello stato dei luoghi ordinato con la suddetta D.D. n. 33/10.**
- dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (all.to n. 4) e i grafici all'impianto allegati al MOD. 5 datato 16.08.1945 (all.to n.6) sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. fig.6).
 - realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2;
 - realizzazione di un wc nella stanza 1;
 - fusione delle due unità immobiliari ex sub.1 e ex sub 2.
- nel 2015 l'ex sub 47, cat. A/4 abitazione popolare, in seguito ad una variazione per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito viene soppresso e genera l'attuale sub. 51, categoria C/2 magazzino e locale di deposito.

Tanto ribadito,

lo scrivente esperto stimatore non può esprimersi in merito all'accertamento di conformità e alla conseguente Disposizione Dirigenziale, né può indicare gli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia in quanto il fascicolo relativo all'accertamento di conformità n.310/2009 non è stato reperito dagli uffici preposti e conseguentemente il sottoscritto non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l'attuale stato dei luoghi. Come già esposto in precedenza esiste **la Disposizione Dirigenziale n. 33/2010**, con la quale si diniega la fusione tra i due subalterni e il cambio di destinazione d'uso di uno di essi,

proposto con l'accertamento di conformità n.310/2009 e si **ordina il ripristino dello stato dei luoghi**.

In ultimo si specifica che il soppalco, non essendo rappresentato in alcuna planimetria e non essendo stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo relativo allo stesso, deve essere rimosso. Il costo della rimozione è di circa 1.000,00 €

Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario riallineare i beni e depositare nuove planimetrie catastali. Il costo di detta attività è di circa 1.000,00 €

QUESITO J

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

All'atto dell'accesso l'immobile era libero (all.to n. 1) .

QUESITO K

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

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano i seguenti vincoli/oneri:

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG;
- ✓ è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco disciplinata dall'artt. 63-79 delle NTA del PRG;
- ✓ non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (all.to n. 12);
- ✓ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'artt. 10 e12 del D.Lgs. 42/2004 (all.to n. 12);
- ✓ rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

- ✓ rientra in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;
- ✓ come attestato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, vi è **Disposizione Dirigenziale n. del con la quale si diniega** l'istanza di Sanatoria edilizia, **accertamento di conformità pratica n. inoltrata da e si ordina il ripristino dello _____ stato dei luoghi.** L'accertamento di conformità diniegato aveva ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* (all.to n.10).
- ✓ come attestato dal Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli, è stato rinvenuto un fascicolo di Contenzioso Amministrativo n. contenente la Disposizione Dirigenziale n. del con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia inoltrata da avente ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* e *“si ordina il ripristino dello stato dei luoghi”* (all.to n.11).
- ✓ dalle visure ipotecarie sul bene pignorato non sussistono sequestri penali ed amministrativi (cfr. all.to n. 6);
- ✓ Nel fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato costituito Condominio e vi è Regolamento di condominio che si allega (all.to n.15). Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore del condominio di via Bausan 16, avv. in merito al bene staggito (all.to n. 15):
 - “1) La condomina ha per la tab A 13,237, per la tab A1 mill. 4.293, per la tab B mill 0,72 ;
 - 2) La quota condominiale ordinaria annuale a suo carico e' pari ad € 217,89 ;
 - 3) La sig.ra ha per quote ordinarie una morosita' complessiva pari ad € 2470,44 fino all'anno 2021, come da rendiconto consuntivo anno 2022 approvato nell'anno 2022 ;
 - 4) La sig.ra ha per quote ordinarie una morosita' e conguagli a debito per l'anno 2022 di € 246,70, come da rendiconto consuntivo approvato nell'anno 2022 ;
 - 5) Vi e' una morosita' della per mancato pagamento delle quote ordinarie anno 2022 pari ad €217,89, salvo eventuali conguagli a debito che saranno approvati dall'assemblea ;

- 6) *La sig.ra e' morosa per mancato pagamento di tre quote straordinarie: quota straordinaria pari ad € 13,77 per la redazione del capitolato dei lavori e computo metrico per i lavori straordinari sul tetto di copertura del fabbricato; € 36,40 quota straordinaria pari ad € 38,10 somma da corripondere al prof , precedente amministratore € 50,34 quota straordinaria spese giudizio incardinato nei confronti del condominio dall'avv. per anticipazioni effettuate;*
- 7) *Il condominio e' in possesso di un regolamento di condominio;*
- 8) *Non esistono riserve di proprieta' ex art 1117 cc ;*
- 9) *Il condominio non ha proprieta' adibite a casa del portiere; c'e' un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale;*
- 10) *Esiste un portiere ed il locale adibito a portineria e' stato fittato perche' di proprieta' di un condomino;*
- 11) *Sono stati approvati lavori di straordinaria manutenzione da effettuarsi al terrazzo condominiale nonche' al tetto di copertura condominiale;”*

Dall'ispezione ipotecaria risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del – RP/RG Pubblico ufficiale G rep/racc del ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un montante ipotecario di €326.400,00 ed un capitale di €163.200,00, durata 25 anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato Abitazione di tipo popolare (A4) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.47 via Ascensione nn. 27-28, piano T.

TRASCRIZIONE del - RP/RG 1 Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Repertorio del atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 srl e contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato Magazzino e locale di deposito (C2) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.51, via Ascensione nn. 27-28, piano T.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- ✓ Il fabbricato nel quale ricade l'immobile staggito:
 - rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 -

Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco disciplinata dall'artt. 63-79 delle NTA del PRG;

- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (all.to n. 12);

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (all.to n. 12);

- rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

- rientra in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

- ✓ come attestato dall'Ufficio Edilizio Privata del Comune di Napoli, vi è **Disposizione Dirigenziale n. del 26.01.2010 con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia, accertamento di conformità pratica n. inoltrata da si ordina il ripristino dello _____ stato dei luoghi.** L'accertamento di conformità diniegato aveva ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* (all.to n.10).
- ✓ come attestato dal Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli, è stato rinvenuto un fascicolo di Contenzioso Amministrativo n. contenente la Disposizione Dirigenziale n. del 26.01.2010 con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia inoltrata da avente ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* e *“si ordina il ripristino dello stato dei luoghi”* (all.to n.11).

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

- ✓ ISCRIZIONE del 19/11/2009 – RP/RG 8113/43680 Pubblico ufficiale
9 ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo per un montante ipotecario di €326.400,00 ed un capitale di €163.200,00, durata 25 anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato: Abitazione di tipo popolare (A4) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.47 via Ascensione nn. 27-28, piano T.

- ✓ **TRASCRIZIONE** del - RP/RGPubblico ufficiale Tribunale di Napoli Repertorio 13182 del 13/07/2022 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 srl e contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato: Magazzino e locale di deposito (C2) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.51, via Ascensione nn. 27-28, piano T.
- ✓ per la demolizione del soppalco sarà necessaria una spesa di circa 1.000,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- ✓ non si è potuto determinare il costo del ripristino dello stato dei luoghi ordinato con Disposizione Dirigenziale n. n. 33 del 26.01.2010 poiché, come già argomentato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I" non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo all'Istanza di Sanatoria, il sottoscritto esperto stimatore non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l'attuale stato dei luoghi.
- ✓ per riallineare il bene e depositare nuove planimetrie catastali, successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, sarà necessaria una spesa di circa 1.000,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

QUESITO L

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO M

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione 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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare

alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il bene oggetto di esecuzione non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

CONDOMINIO

Nel fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato costituito Condominio e vi è Regolamento di condominio che si allega (all.to n.15). Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore del condominio di via Bausan 16, avv. , in merito al bene staggito (all.to n. 15):

- “- La quota condominiale ordinaria annuale a suo carico e' pari ad € 217,89 ;*
- La sig.ra ha per quote ordinarie una morosita' complessiva pari ad € 2470,44 fino all'anno 2021, come da rendiconto consuntivo anno 2022 approvato nell'anno 2022 ;*
- La sig.ra ha per quote ordinarie una morosita' e conguagli a debito per l'anno 2022 di € 246,70, come da rendiconto consuntivo approvato nell'anno 2022 ;*
- Vi e' una morosita' della per mancato pagamento delle quote ordinarie anno 2022 pari ad € 217,89 , salvo eventuali conguagli a debito che saranno approvati dall'assemblea ;*
- La sig.ra e' morosa per mancato pagamento di tre quote straordinarie: quota straordinaria pari ad € 13,77 per la redazione del capitolato dei lavori e computo metrico per i lavori straordinari sul tetto di copertura del fabbricato ; € 36,40 quota straordinaria pari ad € 38,10 somma da corrispondere al prof , precedente amministratore € 50,34 quota straordinaria spese giudizio incardinato nei confronti del condominio dall'avv. per anticipazioni effettuate ;*
- Sono stati approvati lavori di straordinaria manutenzione da effettuarsi al terrazzo condominiale nonche' al tetto di copertura condominiale;”*

“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione” (all.to n.10).

- ✓ come attestato dal Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli, è stato rinvenuto un fascicolo di Contenzioso Amministrativo n. contenente la Disposizione Dirigenziale n. del 26.01.2010 con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia inoltrata da avente ad oggetto *“l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione”* e *“si ordina il ripristino dello stato dei luoghi”* (all.to n.11).

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

- ✓ ISCRIZIONE del 19/11/2009 – RP/RG Pubblico ufficiale rep/racc ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un montante ipotecario di €326.400,00 ed un capitale di €163.200,00, durata 25 anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato: Abitazione di tipo popolare (A4) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.47 via Ascensione nn. 27-28, piano T.
- ✓ TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - RP/RG Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Repertorio del atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 srl e contro gravante sul bene oggetto di pignoramento così identificato: Magazzino e locale di deposito (C2) in Napoli Sezione Urbana CHI foglio 16 particella 579 sub.51, via Ascensione nn. 27-28, piano T..
- ✓ per la demolizione del soppalco sarà necessaria una spesa di circa 1.000,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- ✓ non si è potuto determinare il costo del ripristino dello stato dei luoghi ordinato con Disposizione Dirigenziale n. n. 33 del 26.01.2010 poiché, come già argomentato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I" non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo all'Istanza di Sanatoria, il sottoscritto esperto stimatore non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l'attuale stato dei luoghi.
- ✓ per riallineare il bene e depositare nuove planimetrie catastali, successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, sarà necessaria una spesa di circa

1.000,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "F,G,H,I".. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

QUESITO O

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali cause in corso.*

Nel fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato costituito Condominio. Come risulta dalla certificazione dell'amministratore pro tempore del condominio di via Bausan 16, avv. , in merito al bene staggito (all.to n. 15):

"1) La condomina ha per la tab A 13,237, per la tab A1 mill. 4.293, per la tab B mill 0,72 ;

2) La quota condominiale ordinaria annuale a suo carico e' pari ad € 217,89 ;

3) La sig.ra ha per quote ordinarie una morosità complessiva pari ad € 2470,44 fino all'anno 2021, come da rendiconto consuntivo anno 2022 approvato nell'anno 2022 ;

4) La sig.ra ha per quote ordinarie una morosità e conguagli a debito per l'anno 2022 di € 246,70, come da rendiconto consuntivo approvato nell'anno 2022 ;

5) Vi e' una morosità della per mancato pagamento delle quote ordinarie anno 2022 pari ad € 217,89, salvo eventuali conguagli a debito che saranno approvati dall'assemblea ;

6) La sig.ra e' morosa per mancato pagamento di tre quote straordinarie: quota straordinaria pari ad € 13,77 per la redazione del capitolato dei lavori e computo metrico per i lavori straordinari sul tetto di copertura del fabbricato ; € 36,40 quota straordinaria pari ad € 38,10 somma da corrispondere al prof precedente amministratore € 50,34 quota straordinaria spese giudizio incardinato nei confronti del condominio dall'avv. per anticipazioni effettuate ;

7) Il condominio e' in possesso di un regolamento di condominio;

8) Non esistono riserve di proprietà ex art 1117 cc ;

9) Il condominio non ha proprietà adibite a casa del portiere; c'e' un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale;

10) Esiste un portiere ed il locale adibito a portineria e' stato fittato perche' di proprietà di un condomino;

11) Sono stati approvati lavori di straordinaria manutenzione da effettuarsi al terrazzo condominiale nonche' al tetto di copertura condominiale;”

QUESITO P

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Criteri Di Stima

Stima Sintetica Comparativa

Tale metodo consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori dei depositi/magazzini simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di “Stima Sintetico Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati: Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Per il calcolo della Superficie Commerciale si fa riferimento alle “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*” (D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Superficie Commerciale

Si specifica che nel calcolo della superficie commerciale non è stata calcolata la superficie del soppalco presente nella stanza n. 2 in quanto trattasi di opera abusiva che deve essere rimossa.

	Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie. omogeneizzata
Superficie residenziale (Sr)	54,00 mq	100%	54,00 mq
Totale Sr			54,00mq.

Superficie Commerciale = 54,00 mq. circa

Valore di Mercato

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI - anno 2023- I semestre : sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione magazzini insistenti nella zona “B14- Centrale/P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi” del Comune di Napoli in cui ricade l’immobile. Per magazzini, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 870,00 e un max di 1.750,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.310,00 €/mq (all.to n. 17).

2) Borsino immobiliare - dati novembre 2023: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione magazzini insistenti nella zona “p.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, piazza Dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi” del Comune di Napoli in cui ricade l’unità immobiliare. Per i magazzini il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 681,00 €/mq, un valore medio di 1.269,00 €/mq e un max di 1.858,00 €/mq (all.to n. 17).

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare; considerando che l’immobile oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d’uso e che è stata valutata la tipologia dell’immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive e la localizzazione.

Dalle indagini e dalle considerazioni svolte si assume un valore medio pari a 1.300,00 €/mq

$$\mathbf{vm=1.300,00 \text{ €/mq}}$$

Il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà dato quindi da :

$$Vm=vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima, come precedentemente calcolato, presenta una superficie commerciale pari a circa 54,00. mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 54,00 \text{ mq} = 70.200,00 \text{ €}$$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento/correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Assenza di garanzia vizi occulti	Detrazione corrispondente al 10% sul valore di 70.200,00	7.020,00
Regolarizzazione urbanistica	Rimozione del soppalco	1.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale e planimetrie	1.000,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è libero	0.00
TOTALE DECURTAZIONI		9.020,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni

$$V_m = 70.200,00 \text{ €} - 9.020,00 \text{ €} = 61.180,00 \text{ €} \text{arrotondato a } 61.200,00 \text{ €}$$

Valore di stima del magazzino sito in Napoli, alla via Ascensione n. 27-28, piano terra

61.200,00 €(sessantunomiladuecento/00)

QUESITO Q

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quote indivise

QUESITO R

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

E' stato reperito dallo scrivente lo stato civile dell'esecutata dal quale risulta che è nubile e il certificato di residenza. (all.to n. 14).

QUESITO S

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risultano ulteriori procedure esecutive relative al bene pignorato.

CONCLUSIONE

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, novembre 2023

Il C.T.U.
arch. Gaetano Amodio

Elenco allegati:

1. Verbale d'accesso.
2. Certificazione Notarile in atti.
3. Atto di pignoramento e nota di trascrizione
4. Grafico di rilievo.
5. Documentazione fotografica.
6. Documentazione catastale
7. Ispezione ipotecaria.
8. Atto compravendita Notaio del 10.11.2009.
9. Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni autentiche dal Notaio Nicola Monda del 08.10.1979
10. Certificazioni Servizio Sportello Unico Edilizia Comune di Napoli.
11. Certificazioni Ufficio Condoni Edilizio e Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli
12. Certificazione Soprintendenza
13. Attestato assenza Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania.
14. Certificati Stato civile e residenza.
15. Relazione amministratore condominio e Regolamento di Condominio.
16. Tav. 17 Pianta della Città di Napoli 1863-1880.
17. Quotazioni immobiliari.