

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 141/2018 R.G.Esec.
Giudice dell'esecuzione Dott. VALERIO COLANDREA**
Promosso da

Contro

LOTTO 3

Contenuto:
**Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio**

L'Esperto

*dott. arch. Simona Balmas
Via G. Orsini n.42 - Napoli
pec: arch.balmas@archiworldpec.it*

Data:
Napoli, 29 aprile 2021

FILE:
Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-
RGE n.141-2018-LOTTO 3.doc

L'ESPERTO
arch. Simona Balmas



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott. Valerio Colandrea della Quattordicesima Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 1 ottobre 2019 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.141/2018 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 21 aprile 2020 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

Successivamente con provvedimento all'esito dell'udienza del 16.03.2021 la S.V.I. comunicava alla sottoscritta la necessità di modificare la relazione di stima depositata in data 22.03.2020 per la suddivisione in Lotti dei beni pignorati per una migliore opportunità di vendita.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presente perizia sono cinque unità immobiliari site nel Comune di Napoli alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n.71-73 e al Vico I Parrocchia n.2 di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] in regime di [REDACTED] con [REDACTED] pignorate a favore di [REDACTED] con atto giudiziario del 10.02.2018 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 l'8 marzo 2018 ai nn.6630/5148 e trascritto nuovamente in rettifica il 14.05.2019 ai nn.13393/10208 in virtù di decreto ingiuntivo n.5484/2017 del 16.06.2017 del Tribunale di Napoli dichiarato immediatamente esecutivo e con atto di precetto notificato il 24.11.2017 con l'intimazione di pagamento dell'importo di € 621.632,42 oltre interessi.

Si precisa che alla presente procedura è stata riunita la procedura esecutiva RGE 346/19 con pignoramento trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 il 20.05.2019 ai nn.13885/10586 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 28 ottobre 2019 alle ore 10.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario dott. Giovanni Esposito; erano presenti al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al suddetto custode giudiziario, il debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] identificato a mezzo di Carta di Identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] con validità fino al



01.01.2027, il dott. [REDACTED], l'avv. [REDACTED] e dott.ssa [REDACTED] per la parte debitrice e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] identificata a mezzo di Carta di Identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] con validità fino al 01.10.2025, mentre non era presente alcun rappresentante per il creditore procedente. In quella sede la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (Allegato 1- Verbale di accesso).

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente gli immobili oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La documentazione in oggetto risulta completa date la certificazione notarile a firma del Notaio Mariavalentina Puca Giusti del 10.03.2018 e certificazione integrativa del 21.05.2019 a firma del Notaio Pietro Di Nocera attestanti le risultanze di iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati identificati con i dati catastali attuali nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento dell'8 marzo 2018 ai nn.6630/5148 a favore di [REDACTED] [REDACTED], e la certificazione notarile a firma del Notaio Maria Landolfo del 3.06.2019 depositata nell'ambito della procedura espropriativa riunita RGE 346-2019.

Si allegano certificazioni notarili già agli atti e certificato di matrimonio con annotazioni da cui si evince che [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] in regime di [REDACTED] (Allegato 3).

QUESITO 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto della presente procedura esecutiva sono cinque unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n.71-73 - Vico I Parrocchia n.2 e più precisamente:

1. Negozio alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n.71 piano terra, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 104 categoria C/1 classe 7 consistenza 210mq superficie catastale 238mq rendita € 5.325,19 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;



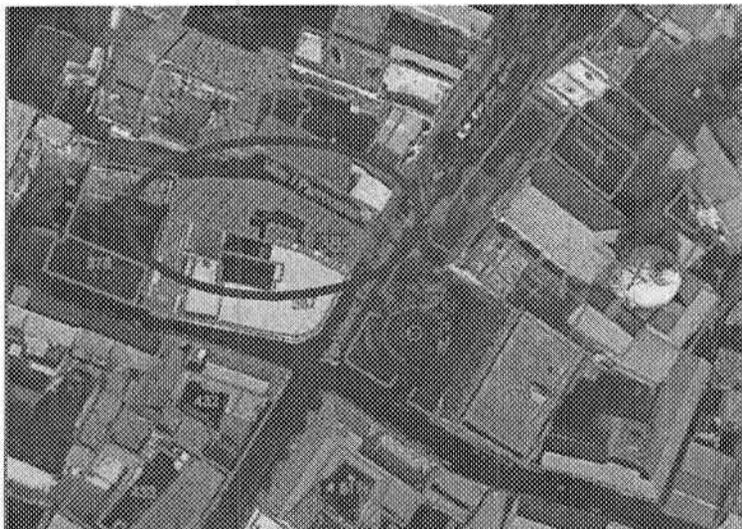
2. Negozio alla Via Vittorio Emanuele n.73 III a Secondigliano piano terra e primo, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 105 categoria C/1 classe 7 consistenza 90mq superficie catastale 154mq rendita € 2.282,22 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
3. Deposito al Vico I Parrocchia n.2 piano primo int.1, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 106 categoria C/2 classe 5 consistenza 110mq superficie catastale 131mq rendita € 499,93 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
4. Appartamento al Vico I Parrocchia n.2 scala U piano secondo int.2 , pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 107 categoria A/2 classe 5 vani 6, superficie catastale totale 143mq totale escluse aree scoperte 138mq rendita € 511,29 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
5. Appartamento al Vico I Parrocchia n.2 scala U piano secondo int.3 , pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 108 categoria A/2 classe 5 vani 5, superficie catastale totale 114mq totale escluse aree scoperte 110mq rendita € 426,08 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Napoli al momento del pignoramento stesso ed a quelli attuali.

Si precisa che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità all' esecutato, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita dell' 11.06.1976 rep. n.213001/9486 a rogito del notaio Gennaro Miranda trascritto il 12.06.1976 ai nn.8161/6343 e dell'atto di compravendita per notaio Isabella Cosentini del 25.04.1984 trascritto il 17.05.1984 ai nn.11792/9354, più precisamente descritti in risposta al quesito n.5.

Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Allegato 10).





Si precisa che risulta una incongruenza sulla mappa catastale ai terreni relativa alla perimetrazione dell'area esterna interclusa nel fabbricato (particella 385) rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati, dell'autonomia funzionale delle unità immobiliari costituenti gli stessi, pur segnalando l'esistenza di una richiesta di condono edilizio per l'intero fabbricato di cui fanno parte, fra l'altro, gli immobili pignorati presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentante unità immobiliari diversamente suddivise rispetto alla situazione attuale secondo quanto meglio specificato nella risposta al quesito 6, la sottoscritta per una migliore opportunità di vendita individua **TRE LOTTI** come di seguito specificati.

- **LOTTO 1:** unità immobiliare a destinazione commerciale sita nel Comune di Napoli alla Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n.71-73 – Vico I Parrocchia n.2 piano terra e primo riportata al N.C.E.U. alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 104, 106 e parte 105, confinante a nord con Vico I Parrocchia, ad est con Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, a sud con fabbricato insistente sulla particella 387 foglio 7 del C.T.; unità immobiliare attualmente ad uso ufficio sita nel Comune di Napoli al Vico I Parrocchia n.2 piano primo riportata al N.C.E.U. alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 105, confinante a nord con Vico I Parrocchia, ad est con Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, a sud con fabbricato insistente sulla particella 387 foglio 7 del C.T.; tali immobili costituiscono l'intero piano terra e primo del fabbricato;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Napoli al Vico I Parrocchia n.2 piano secondo interno 2 riportata al N.C.E.U. alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 107, confinante a nord con Vico I Parrocchia, ad est con vano scala del fabbricato, a sud con fabbricato insistente sulla particella 387 foglio 7 del C.T.;



- **LOTTO 3:** unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Napoli al Vico I Parrocchia n.2 piano secondo interno 3 riportata al N.C.E.U. alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 108, confinante a nord con Vico I Parrocchia, ad est con Via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, a sud con fabbricato insistente sulla particella 387 foglio 7 del C.T.

Si precisa che la sottoscritta ha individuato il Lotto 1, in via prudenziale, comprensivo sia del locale commerciale che dell'ufficio, data l'incertezza derivante da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] nella relazione allegata alla richiesta di condono prot. 17318 del 10.07.1995 in cui si fa riferimento al piano primo ad "un'area scoperta di circa 40mq", area però non rintracciata dalla sottoscritta né nello stato dei luoghi attuale né nella documentazione prodotta dall'arch. Paolo Fucito nel dicembre 2000 ad integrazione della richiesta suddetta, come meglio specificato nella risposta al quesito 6.

QUESITO 2: Individuazione e descrizione dei beni componenti il LOTTO 3

Il Lotto 3 è costituito da una unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato costituito complessivamente da quattro piani fuori terra, senza ascensore né portiere, in buone condizioni manutentive, ubicato nel quartiere Secondigliano all'incrocio tra la Via Vittorio Emanuele III e il Vico I Parrocchia, dotato di un accesso principale su Vico I Parrocchia al civico 2, che disimpegna attraverso una scala a due rampanti per piano le unità immobiliari poste al piano primo, secondo e terzo, e di due ulteriori ingressi ubicati su Via Vittorio Emanuele III di accesso ad un locale commerciale facente parte dello stesso.

Il fabbricato suddetto risulta ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale nel quartiere Secondigliano della periferia nord di Napoli, facente parte della VII Municipalità, nelle immediate vicinanze del Corso Secondigliano, asse principale della viabilità del quartiere, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi e trasporti pubblici su gomma, ed in prossimità della tangenziale.

In particolare il Lotto 3 risulta costituito dall'unità immobiliare di seguito descritta.

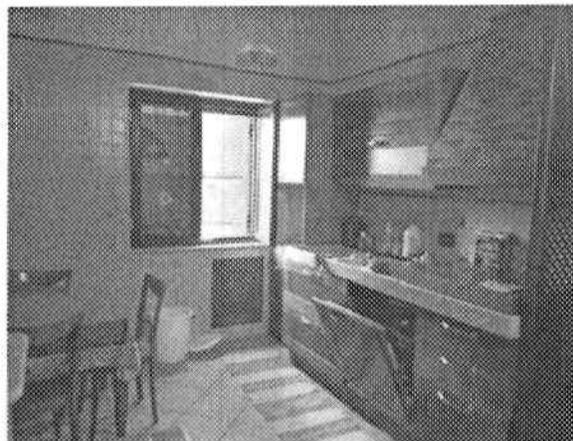
Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Vico I Parrocchia n.2, pignorata per la piena ed intera proprietà, costituita da appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo interno 3 (subalterno 108) del fabbricato. L'appartamento, che presenta una porta di ingresso ubicata sul pianerottolo del secondo piano alla sinistra della scala, è costituito da un soggiorno con porta finestra di accesso al terrazzo di pertinenza di circa 7mq, corridoio, bagno, ripostiglio, cucina con affaccio su Vico I Parrocchia e due camere da letto con porte finestre di accesso ad una balconata prospiciente la Via Vittorio Emanuele III. Si precisa che il terrazzo senza affacci su strada annesso all'appartamento in oggetto, così come riportato nella planimetria catastale del subalterno 108, fa



parte di un terrazzo più ampio che risulta nello stato di fatto fisicamente indiviso rispetto a quello dell'unità immobiliare confinante subalterno 107 riportato nella relativa planimetria catastale.



Soggiorno dell'appartamento



Cucina dell'appartamento

Più specificatamente l'appartamento presenta: pavimenti in gres, rivestimenti ceramici in bagno e cucina, infissi esterni in alluminio e persiane metalliche, porte interne in legno e vetro, pareti in parte tinteggiate ed in parte con carta da parati e soffitti tinteggiati.

L'altezza interna è pari a 300cm.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO SECONDO - INT.3



Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di caldaia per l'impianto di riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda sanitaria, e condizionatori nelle due camere, nel soggiorno e nella cucina.

L'immobile in oggetto non risulta avere pertinenze esclusive e da un punto di vista manutentivo risulta internamente in buone condizioni.

La superficie utile dell'immobile allo stato attuale risulta pari a mq 100.

La superficie commerciale dell'immobile allo stato attuale risulta pari a mq 121,5.



Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 abrogata dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma del 100% della superficie utile netta calpestabile, più il 100% dello spessore dei muri interni, il 100% dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm, più il 50% dello spessore dei muri in comunione, più il 25% della superficie dei balconi, più il 35% della superficie dei terrazzi fino a 25mq, mentre la superficie utile abitabile è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili non esiste condominio pertanto la sottoscritta ritiene che possano essere individuate quali aree comuni dello stesso come per legge secondo l'art.1117 del Codice Civile quelle costituite da " *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;... le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.....*".

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica per le unità immobiliari in oggetto, così come anche certificato dalla Regione Campania (Allegato n.11), la cui redazione ha un costo valutato pari a € 250,00.

Si allegano la documentazione fotografica (Allegato 6) e la planimetria dello stato attuale dell'unità immobiliare (Allegato 5).

QUESITO 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

L'unità immobiliare costituente il Lotto 3 è identificata catastalmente come di seguito riportato:

- Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 108, al Vico I Parrocchia n.2 piano secondo interno 3, categoria A/2 classe 5 vani 5, superficie catastale totale 114mq totale escluse aree scoperte 110mq rendita € 426,08 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000; tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano da una variazione intervenuta il 02.09.2003 prot. n.624528 per divisione-fusione dei pregressi subalterni 101 e 102 a loro volta derivanti da una variazione catastale del 9.05.1995 in atti dal 26.05.1995 (8089.1/1995) per fusione degli originari subalterni 7-8-9.



L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato insistente su terreno riportato al C.T. al foglio 7 particella 385 con qualità ente urbano e superficie di 300mq ed univocamente individuato sull'estratto di mappa catastale.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare pignorata, accertato dalla sottoscritta in sede di accesso, è quello di seguito descritto:

- l'unità immobiliare ad uso abitativo identificata con l'int.3 risulta costituita dal subalterno 108, non conforme alla attuale planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla finestra prospiciente Vico I Parrocchia in una delle camere da letto e ad una piccola porzione del terrazzo annessa alla superficie abitabile dell'appartamento; i costi relativi all'aggiornamento catastale sono valutati pari a € 500,00.

Si allega documentazione catastale: visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale del 02.09.2003 e planimetrie catastali dei subalterni pregressi (Allegato 2).

QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del LOTTO 3

Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso abitativo ubicato in Napoli al Vico I Parrocchia n.2 piano secondo interno 3, composto da soggiorno, corridoio, due camere, bagno, cucina, ripostiglio, terrazzo senza affacci su strada e balconata prospiciente Via Vittorio Emanuele III; confinante a nord con Vico I Parrocchia, ad est con Via Vittorio Emanuele III, a sud con fabbricato insistente sulla particella 387 foglio 7 del C.T.; riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC foglio 4 particella 163 subalterno 108 (categoria A/2 classe 5 vani 5, superficie catastale totale 114mq totale escluse aree scoperte 110mq rendita € 426,08); risulta licenza edilizia n.209 del 27.02.1953 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. 17318 del 10.07.1995 presentata dal sig. [REDACTED] relativa ad abusi realizzati nella ristrutturazione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, effettuata a seguito dei danni causati dal sisma del 1980; lo stato dei luoghi risulta difforme dalla richiesta di concessione edilizia in sanatoria in ordine alla suddivisione delle unità immobiliari, alla distribuzione degli spazi interni, ad una bucatiera esterna e ad un piccolo incremento di volumetria.

PREZZO BASE euro 88.816.00.

QUESITO 5: ricostruzione passaggi di proprietà dei beni pignorati

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta al debitore esecutato [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita dell' 11.06.1976 rep. n.213001/9486 a rogito del notaio Gennaro Miranda (sub.1-3-4-5-6-7-8-9) trascritto il 12.06.1976 ai nn.8161/6343 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con procura speciale al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per scrittura privata autenticata dal notaio Gennaro Miranda in data 04.06.1976 (Allegato 9).



QUESITO 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'immobile pignorato rientra in Zona "A" della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell' 11.06.2004 regolata dall' art.26 delle relative Norme di Attuazione -- tipologia art.64 Unità Edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte.

L'immobile ricade in area con vincolo Geomorfologico nella Tavola 12 quale Area stabile; rientra inoltre nel perimetro del centro edificato.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli è emerso che per il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte risulta licenza edilizia n.209 del 27.02.1953 pratica n.383/1952 di cui però non è stato possibile avere copia data l'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo come certificato dal suddetto ufficio. Non è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità relativi all' unità immobiliare pignorata anche se nella documentazione fornita dall'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli si riferisce di autorizzazione n.2/90-332 pratica n.9 del 13/3/90 (Allegato 7).

Si precisa che nell'atto di compravendita dell' 11.06.1976 rep. n.213001/9486 a rogito del notaio Gennaro Miranda trascritto il 12.06.1976 ai nn.8161/6343 è presente la dichiarazione che i due quartini presenti sui lastrici solari ricoprenti il piano primo del fabbricato sono stati realizzati in forza di licenza edilizia n.209 pratica n.383/952 del 27.02.1953.

Per quanto riguarda l'accertamento dell' epoca di costruzione dell'unità immobiliare pignorata, oltre quanto sopradetto , la sottoscritta può affermare che nel 1929 il fabbricato, di cui fa parte l' unita in oggetto, esisteva in quanto presente nelle foto aeree dell' I.G.M. relative al volo del 23.11.1929 strisciata I/32(D) visionate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Napoli.

Risulta presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. 17318 del 10.07.1995 dal sig. XXXXXXXXXX relativa alla *"..realizzazione in difformità della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli per lavori di riattazione a seguito dei danni causati dal sisma del 23.11.1980 ai sensi dell'art.10 legge n.219 del 14.05.1981.."* riguardante l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (Allegato 8). La citata concessione edilizia non è risultata rintracciata dallo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli così come il carteggio relativo alla licenza edilizia n.209 del 27.02.1953, ma dalla lettura della Relazione Tecnico-descrittiva a firma dell'arch. Paolo Fucito presentata ad integrazione della richiesta di concessione edilizia in sanatoria e dalla documentazione rilasciata dal Settore Antiabusivismo del Comune di Napoli, la sottoscritta ha desunto che gli abusi oggetto di richiesta di condono sono costituiti dalla chiusura del cortile esistente originariamente al piano terra del fabbricato, dalla realizzazione dell'intero attuale piano primo, dalla chiusura al piano secondo di una parte della superficie originariamente scoperta, dalla



chiusura al piano terzo (non oggetto della presente procedura) di circa 30 mq originariamente scoperti. In particolare nella ristrutturazione a seguito dei danni provocati dal sisma del 1980 del fabbricato, originariamente composto da tre piani fuori terra, fu realizzato un ulteriore piano, ovvero l'attuale piano primo, secondo quanto dichiarato dall' arch. Paolo Fucito *"nel volume esistente ottimizzando l'altezza di interpiano esistente e lo spessore dei solai"*.

Si sottolinea però che la sottoscritta nel valutare gli abusi relativi alla richiesta di condono in oggetto, essendo la stessa mancante di grafici e documentazione fotografica, ha potuto solo esaminare la documentazione prodotta dall'arch. Paolo Fucito nel dicembre 2000 ad integrazione della richiesta suddetta, e dalla stessa non ha potuto individuare al piano primo "l'area scoperta di circa 40mq" citata nella relazione allegata alla richiesta di condono prot. 17318 del 10.07.1995.

Dalla documentazione rilasciata dall'uff. Condono edilizio del Comune di Napoli si rileva il diniego prot. n.2660 del 14.06.2000 disposizione dirigenziale n.166/2000 alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. 17318 del 10.07.1995 presentata dal sig. [REDACTED] *"per improcedibilità non essendo stata prodotta nei termini di 90gg previsti dalla L.662/96 art.2 comma 38 la documentazione essenziale prescritta dalla L.47/85 e richiesta dall'ufficio come da notifica del 17/12/1999"*. Per tale disposizione il sig. [REDACTED] ha fatto ricorso prima al TAR Campania-Napoli e poi in appello al Consiglio di Stato Sez.VI - Nrg 7069/2013 per l'annullamento della sentenza del TAR Campania-Napoli n.2652/2013 del 22.05.2013 con successiva Sentenza del Consiglio di Stato n.7875/2019 (Allegato 14) che ha accolto la richiesta di annullamento degli atti impugnati.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivi di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria, risultano complessivamente pari a circa € 34.425,00 di cui circa € 2.920,00 relativi all'unità immobiliare in oggetto; si precisa che nella domanda di concessione edilizia in sanatoria si dichiarava di allegare dichiarazione sostitutiva in riferimento al bollettino del versamento di acconto di € 7.000.000 non rintracciata dalla sottoscritta nella documentazione rilasciata dall'ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli.

Risulta anche contenzioso amministrativo la cui documentazione è stata rilasciata in copia dall'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 8).

Relativamente alla conformità edilizia, non essendo stata rinvenuta alcuna licenza edilizia, la sottoscritta non può fare alcuna considerazione, mentre relativamente alla pratica di condono presentata dal sig. [REDACTED], ed in particolare all'integrazione della documentazione prodotta nel 2000, lo stato dei luoghi del fabbricato nel suo complesso non risulta conforme in ordine alla distribuzione degli spazi interni a tutti i piani, alla suddivisione delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, ad alcune bucatore esterne e alla chiusura di una superficie scoperta di circa 4mq al piano secondo in corrispondenza del terrazzo nell'appartamento in oggetto int.3. Nessuna considerazione può essere fatta in merito alla conformità della destinazione d'uso degli immobili



facenti parte del fabbricato in oggetto in quanto nella copia della documentazione rilasciata relativa alla richiesta di condono non ne è fatta menzione, si definisce solo come "locale con due accessi muniti di serrande lato strada" l'immobile al piano terra. In ogni caso la destinazione d'uso attuale dell'immobile pignorato risulta compatibile con quanto previsto dalla Norme di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. di Napoli relative alla tipologia edilizia del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il piano terzo del fabbricato non è oggetto della presente procedura esecutiva.

Relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo ubicate al piano secondo del fabbricato, nella documentazione prodotta ad integrazione della pratica di condono a firma dell'arch. Paolo Fucito si rileva che, rispetto alle attuali planimetrie catastali del 02.09.2003, parte del soggiorno dell'immobile identificato con l'interno 2 era annessa all'unità immobiliare in oggetto identificata con l'interno 3. Inoltre lo stato attuale dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto non risulta conforme all'attuale planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'annessione al soggiorno di una parte di superficie scoperta del terrazzo di circa 4mq e alla finestra di una delle camere prospiciente Vico I Parrocchia.

Si precisa che la documentazione prodotta ad integrazione della pratica di condono a firma dell'arch. Paolo Fucito nel 2000, per quanto riguarda l'unità immobiliare subalterno 108, si basa sulla planimetria catastale pregressa dello stesso immobile del 09.05.1995 identificato all'epoca con il subalterno 102 (attualmente sub.108).



Terrazzo senza affaccio su strada del sub.108

Per quanto riguarda l'ulteriore suddivisione delle unità immobiliari con le relative destinazioni d'uso e la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria, queste risultano regolarizzabili tramite accertamento di conformità, mentre la modifica delle bucatore esterne e l'aumento di volumetria nell'unità immobiliare int.3 non risultano sanabili, né condonabili da parte dell'aggiudicatario ai sensi



dell'art.40 comma 6 della Legge 47/1985 in quanto le ragioni del credito non sono antecedenti all'ultimo condono del 2003, pertanto se ne deve considerare l'eliminazione.

Il costo relativo al ripristino della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata in oggetto è valutato pari a circa € 6.000,00.

QUESITO 7: stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

A seguito del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta unitamente al Custode giudiziario nell'immobile pignorato, è risultato che:

- l'unità immobiliare ad uso abitativo distinta dall'interno 3 è abitata dal debitore esecutato

██████████

Da verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli Uff. Territoriale di Napoli 1-3 non sono risultati contratti di locazione relativi all'immobile pignorato in oggetto (Allegato 13).

QUESITO 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Per l'immobile pignorato identificato con il subalterno 108 alla data del 26.02.2020 non risultano formalità, vincoli e oneri a meno della formalità pregiudizievole di seguito riportata:

- Trascrizione dell' 8.03.2018 ai nn.6630/5148 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 1486/2018 con trascrizione in rettifica del 14.05.2019 ai nn.13393/10208 a favore di ██████████

██████████ contro ██████████ in regime di ██████████ con ██████████
██████████ gravante sull'intera piena proprietà dell' immobile in oggetto;

- Trascrizione del 20.05.2019 ai nn.13885/10586 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI- UNEP Repertorio 8577 dell'11.04.2019 a favore di ██████████ contro ██████████ e ██████████

██████████ in regime di comunione legale dei beni gravante sull'intera piena proprietà dell' immobile in oggetto.

Non risultano vincoli archeologici, architettonici, storico-artistici e paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Difformità edilizie regolarizzabili come descritto nella risposta al quesito 6 con un costo complessivo valutato di € 8.920,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



- 2) Difformità catastali regolarizzabili come descritto nella risposta al quesito 3 con un costo complessivo valutato di € 500,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO 9: verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO 10: verifica di pesi od oneri di altro tipo.

Non ne risultano.

QUESITO 11: informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

La sottoscritta non può fare alcuna valutazione sulle spese di gestione dell'immobile pignorato in quanto non facente parte di alcun Condominio.

QUESITO 12: valutazione dei beni

Per calcolare il valore dell'immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento. In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, l'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa, della F.I.M.A.A.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Valutazione dei beni con il metodo diretto.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona (Affiliato Tecnorete, Professione Casa, ..) con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate



dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsinoimmobiliare.it, dall'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa e dalla F.I.M.A.A., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 800€/mq e 1.300€/mq per le vendite e tra 2€/mq e 4€/mq per le locazioni.

In particolare l'immobile pignorato destinato ad abitazione risulta ubicato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale nel quartiere Secondigliano della periferia nord di Napoli, facente parte della VII Municipalità, nelle immediate del Corso Secondigliano, asse principale della viabilità del quartiere, dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi e trasporti pubblici su gomma, ed in prossimità della tangenziale.

L'appartamento ubicato al secondo piano presenta un'esposizione prevalente ad est ed è composto da soggiorno, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio, cucina, terrazzo senza affacci su strada e balconata con affaccio su Via Vittorio Emanuele III; presenta buone condizioni manutentive interne così come il fabbricato di cui fa parte si presenta in generale in discrete condizioni manutentive.

Pertanto per l'immobile pignorato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la localizzazione, l'accessibilità, i servizi di zona, l'esposizione, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso, la tipologia delle finiture, etc. si assume un valore unitario pari a €/mq 950,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile otteniamo il valore di mercato ricercato:

VALORE DI MERCATO €/mq 950,00 x 121,50 mq = € 115.425,00

Valutazione del bene con il metodo indiretto.

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Determinazione del reddito annuo lordo

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili oscilla tra un minimo di €400,00 ed un massimo di €600,00, stimato pari a € 450,00. Pertanto si avrà:



Ri annuo= 12 mesi x € 450,00=€ 5.400,00

Determinazione del reddito annuo netto

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 3.780,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 2,6% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile: posizione dell'unità immobiliare +0,25%, localizzazione dell'immobile +0,30%, caratteristiche tecnologiche e produttive +0,10%.

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

Vm=€ 116.308,00

Valore medio di mercato

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

Vm= $\frac{€ 115.425,00 + € 116.308,00}{2}$ = € 115.866,50

Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 15% pari a € 17.379,97.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per la regolarizzazione edilizia (comprensivi dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria) valutati pari a € 8.920,00
- oneri per la regolarizzazione catastale valutati pari a € 500,00
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 250,00.

Pertanto arrotondando il **PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO 3 è pari a € 88.816,00**

QUESITO 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.



QUESITO 14: Certificato stato civile degli esecutati e precisazione regime patrimoniale

in caso di matrimonio

Si allega certificato di matrimonio per estratto da cui si evince che [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 3).

Si allega certificato di residenza storica del debitore [REDACTED]

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 29 aprile 2021

L'Esperto

Arch. Simona Balmas

ALLEGATI:

Allegato 1 – Verbale di accesso

Allegato 2 – Documentazione catastale

Allegato 3 – Certificazioni notarili già agli atti, Estratto di matrimonio con annotazioni e certificato di residenza storico

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 - Planimetria stato attuale degli immobili

Allegato 6 - Rilievo fotografico

Allegato 7 – Certificazioni e documentazione Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli

Allegato 8- Certificazione Uff. Settore Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli

Allegato 9- Titoli di provenienza

Allegato 10- Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi

Allegato 11- Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania

Allegato 12 – Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli

Allegato 13- Contratti rilasciati dall'Ag. Entrate Napoli 1-3

Allegato 14- Sentenza Consiglio di Stato

Allegato 15- Quotazioni immobiliari

Allegato 16 – Attestazione invio relazione di stima

