



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 586/2021**

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. VALERIO COLANDREA

l'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele  
Centro Direzionale di Napoli – Isola E/5 – 80143 – Napoli  
Tel./fax 0813915498 – Cell. 3470500020 – E-mail: siriodimichele@alice.it



## INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - *Pag. 1 – Note introduttive.*
  - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
  - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Titoli di provenienza.
  - *Atto per notar Ciaccia del 19/03/2001*
  - *Atto per notar Tafuri del 07/06/1978*
- Allegato 3: Ispezioni ipotecarie.
  - *Elenco formalità.*
  - *Nota di trascrizione sequestro preventivo.*
- Allegato 4: Certificazioni catastali.
  - *Visura storica per immobile.*
  - *Planimetria catastale.*
- Allegato 5: Fotografie.
- Allegato 6: Planimetria di rilievo.
- Allegato 7: Certificazione dell'Ufficio Condono.
- Allegato 8: Documentazione acquisita presso l'Ufficio G.I.P.
  - *Decreto di sequestro preventivo del 22/12/2012.*
  - *Decreto di archiviazione del 27-28/09/2018.*
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Certificazioni anagrafiche.
  - *Certificato di residenza storica.*
  - *Estratto di matrimonio.*
- Allegato 11: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 586/2021.

Promossa da: Siena NPL 2018 S.r.l..

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Valerio Colandrea.

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NOTE INTRODUTTIVE**

Con Ordinanza del 06/10/2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr. Valerio Colandrea, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Siena NPL 2018 S.r.l.**, con sede legale in Roma alla Via Piemonte n° 38, e per essa, quale mandataria, la **Juliet S.p.A.**, con sede legale in Siena alla Via Aldo Moro n° 13/15, a sua volta rappresentata dalla **Cerved Crediti Management S.p.A.**, con sede in Donato Milanese alla Via dell'Unione Europea 6/a e 6/b, in persona del procuratore speciale, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Eugenio Moschiano, in Napoli alla Via Depretis n° 102, contro la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] e domiciliata in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia.



Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Maria Luisa Maiello e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto stimatore provvedessero al deposito telematico di accettazione dell'incarico entro sette giorni dalla comunicazione del provvedimento. Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 08/10/2022. Il mandato conferito all'Esperto stimatore è il seguente:

**CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

**QUESITO N° 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

**QUESITO N° 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

**QUESITO N° 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

**QUESITO N° 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

**QUESITO N° 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

**QUESITO N° 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

**QUESITO N° 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

**QUESITO N° 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

**QUESITO N° 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

**QUESITO N° 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

**QUESITO N° 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

**QUESITO N° 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*



**QUESITO N° 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

**QUESITO N° 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che Siena NPL 2018 S.r.l., e per essa, quale sua mandataria, Juliet S.p.a., a sua volta rappresentata da Cerved Crediti Management S.p.A., con atto notificato in data 15/09/2021 e trascritto in data 02/11/2021 ai nn. 32413/23390, pignorava alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51 riportato in N.C.E.U. alla sezione SFE, al foglio 3, p.lla 241, sub 8, cat. A/4, piano terra.

In data 12/10/2021 il creditore procedente depositata l'istanza di vendita.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 27/10/2022 alle ore 10:00 ed il Custode ne dava comunicazione alla debitrice a mezzo raccomandata. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata. Il sottoscritto, alla presenza degli intervenuti e coadiuvato da proprio collaboratore, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto). I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito.



Il sottoscritto, dopo aver eseguito l'accesso presso l'immobile staggito, provvedeva. previo versamento degli opportuni tributi, a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 15/11/2022 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli per acquisire informazioni sulla pratica edilizia del fabbricato di Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, in data 22/11/2022 e 16/12/2022 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per ritirare copia conforme dell'atto di compravendita per notar Ciaccia del 19/03/2001, in data 19/12/2022 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 21/12/2022 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza, in data 05/01/2023 si recava presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli per acquisire informazioni sullo strumento urbanistico vigente, in data 12/01/2023 e 02/02/2023 si recava presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli per depositare istanza di accesso agli atti e per ritirare certificazione, in data 27/01/2023 e 06/03/2023 si recava presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 per acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata e la nota di trascrizione di vecchio sequestro preventivo, in data 31/01/2023 si recava presso i Servizi Demografici e presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli per acquisire rispettivamente il certificato di residenza storia e l'estratto di matrimonio, in data 08/02/2023 e 17/03/2023 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per ritirare copia conforme dell'atto di compravendita per notar Tafuri del 07/06/1978, in data 21/03/2023 e 27/03/2023 si recava presso la Cancelleria dell'Ufficio G.I.P. del Tribunale di Napoli per effettuare ricerche, per depositare richiesta di accesso agli atti e per acquisire copia del decreto di sequestro preventivo e dell'ordinanza di archiviazione.



## RISPOSTE AI QUESITI

**CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE** - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione depositata il 19/11/2021 a firma del notar Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), risalente ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (02/11/2021), ovvero all'atto di compravendita per notar Matteo Renato Ciaccia del 19/03/2001 rep. 175491, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/03/2001 ai nn. 6110/4236. L'Esperto fa presente di aver acquisito in copia conforme sia tale atto sia il precedente atto di compravendita per notar Carlo Tafuri del 07/06/1978 (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza). Il notar Maurizio Lunetta ha rilevato che l'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva alla data di emissione della certificazione era di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED].

**ELENCO DELLE FORMALITÀ** - Dalla documentazione acquisita dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (cfr. l'Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie), si evince che l'elenco aggiornato delle formalità per l'immobile pignorato è il seguente:

- Trascrizione del 23/03/2001 - Registro Particolare 4236 Registro Generale 6110 - Pubblico ufficiale CACCIA MATTEO RENATO - Repertorio 175491 del 19/03/2001 -

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.**

- Iscrizione del 06/07/2005 - Registro Particolare 9851 Registro Generale 24591 - Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA - Repertorio 35739/9758 del 23/06/2005 -

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**



- Trascrizione del 01/03/2012 - Registro Particolare 3955 Registro Generale 5207 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI SEZIONE G.I.P. - Repertorio 42660/2012 del 22/02/2012 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO.**

- Trascrizione del 30/07/2014 - Registro Particolare 15560 Registro Generale 22321 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 21509 del 08/07/2014 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

- Trascrizione del 02/11/2021 - Registro Particolare 23390 Registro Generale 32413 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - Repertorio 16721 del 15/09/2021 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**CERTIFICAZIONE CATASTALE** - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio la visura storica aggiornata e la planimetria catastale dell'immobile sito in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51 (cfr. l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).

**CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE** – Dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso i Servizi Demografici e presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli si evince quanto segue. La sig.ra [REDACTED] risiede alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, ovvero presso l'immobile pignorato, dal 19/02/2002. L'atto di pignoramento, quindi, è stato correttamente notificato.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio si evince ancora che la debitrice esecutata in data 20/10/2006 contrasse matrimonio in Napoli con il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], e che gli sposi optarono per il regime di **separazione dei beni.**

**QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Con atto notificato in data 15/09/2021 e trascritto in data 02/11/2021 ai nn. 32413/23390, Siena NPL 2018 S.r.l., e per essa, quale sua mandataria, Juliet S.p.a., a sua volta rappresentata da Cerved Crediti Management S.p.A., con atto notificato in data 15/09/2021 e trascritto in data 02/11/2021 ai nn. 32413/23390, pignorava alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51 riportato in N.C.E.U. alla sezione SFE, foglio 3, p.lla 241, sub 8, cat. A/4, piano terra.

L'Esperto riporta di seguito la foto satellitare con l'indicazione dell'immobile.



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'odierna esecutata in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore, ossia dell'atto di compravendita per notar Matteo Renato Ciaccia del 19/03/2001



rep. 175491, trascritto il 23/03/2001 ai nn. 6110/4236, acquisito in copia conforme dal sottoscritto (cfr. nuovamente l'Allegato 2 – Titoli di provenienza).

L'immobile, pignorato per intero, **non possiede i requisiti della divisibilità**, ossia non è conveniente ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita è quindi possibile formare solo un **lotto unico** costituito dalla piena proprietà di: appartamento terraneo sito in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, parzialmente soppalcato, composto da ingresso, corridoio, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio, cameretta e balcone aggettante su Via Serapide (al primo livello) nonché da due camere da letto e bagno (sul soppalco); confinante con Via Pallonetto Santa Lucia, e, proseguendo in senso orario, con proprietà Bianco, proprietà aliena e con proprietà Marra Ciro, salvo altri e più recenti; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SFE, foglio 3, particella 241, sub. 8, z.c. 12, cat. A/4, classe 3, vani 4, r.c. € 247,90, sup. cat. mq. 106, Vico Pallonetto Santa Lucia n° 51, piano terra.

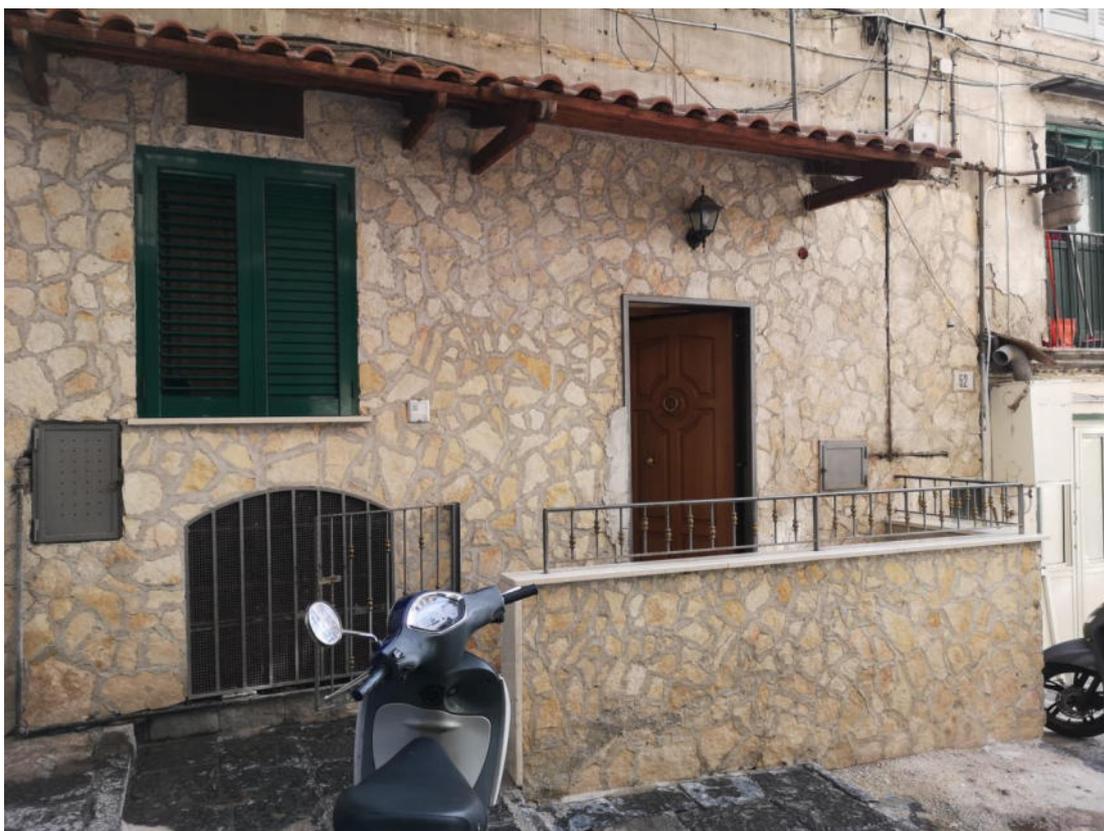
**QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

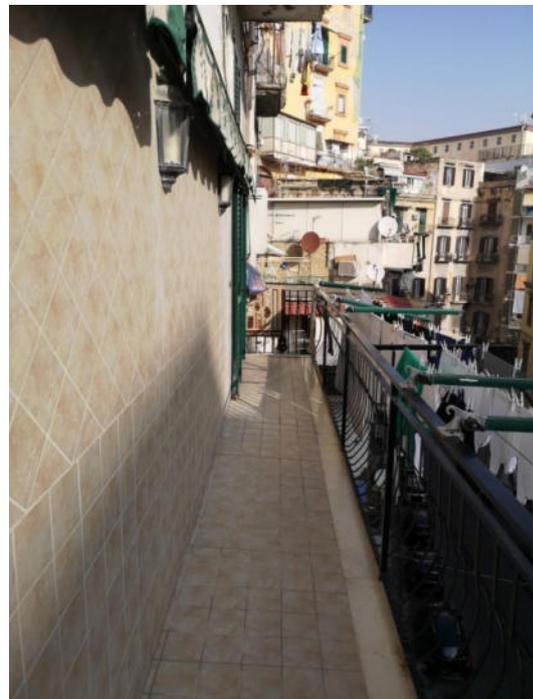
**DESCRIZIONE** – L'immobile in oggetto, unitamente ad altre unità aventi accesso dalla Via Pallonetto Santa Lucia, sovrasta altri cespiti aventi accesso dalla sottostante Via Serapide.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra ed è in buona parte soppalcato. Al primo livello, di altezza netta variabile tra mt. 2,75 e 2,15, sono posti ingresso, salottino, bagno, disimpegno, cucina, ripostiglio, stanza da letto e balcone aggettante su Via Serapide. Sul soppalco, al di sopra del quale l'altezza netta residua è di mt. 1,80, sono posizionati due stanze da letto e bagno.

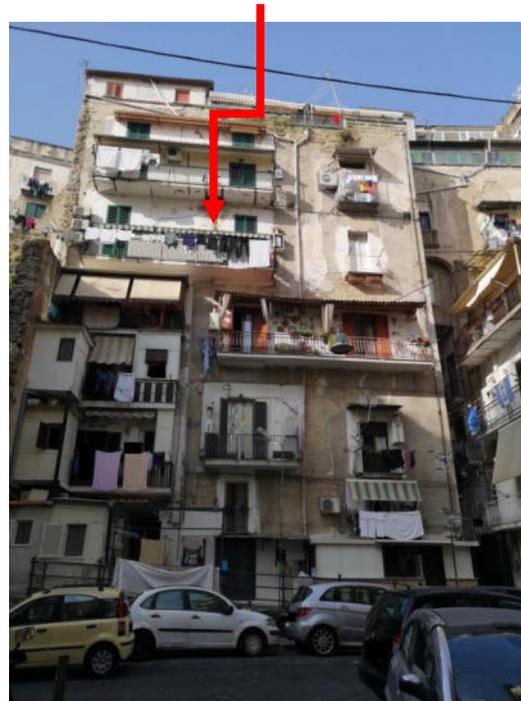


I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in monocottura, i pavimenti dei bagni ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono costituiti da piastrelle in gres ceramico. I pavimenti del balcone sono costituiti da piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono in pvc e vetrocamera. I serramenti interni sono in legno. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in buono stato di conservazione ed è rifinito con materiali di discreta qualità. L'appartamento è fornito di impianto elettrico e di impianto idrico, mentre non è fornito di di impianto di riscaldamento autonomo e/o di condizionatori d'aria. L'appartamento è inoltre servito da gas metano. Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 5 (Fotografie).



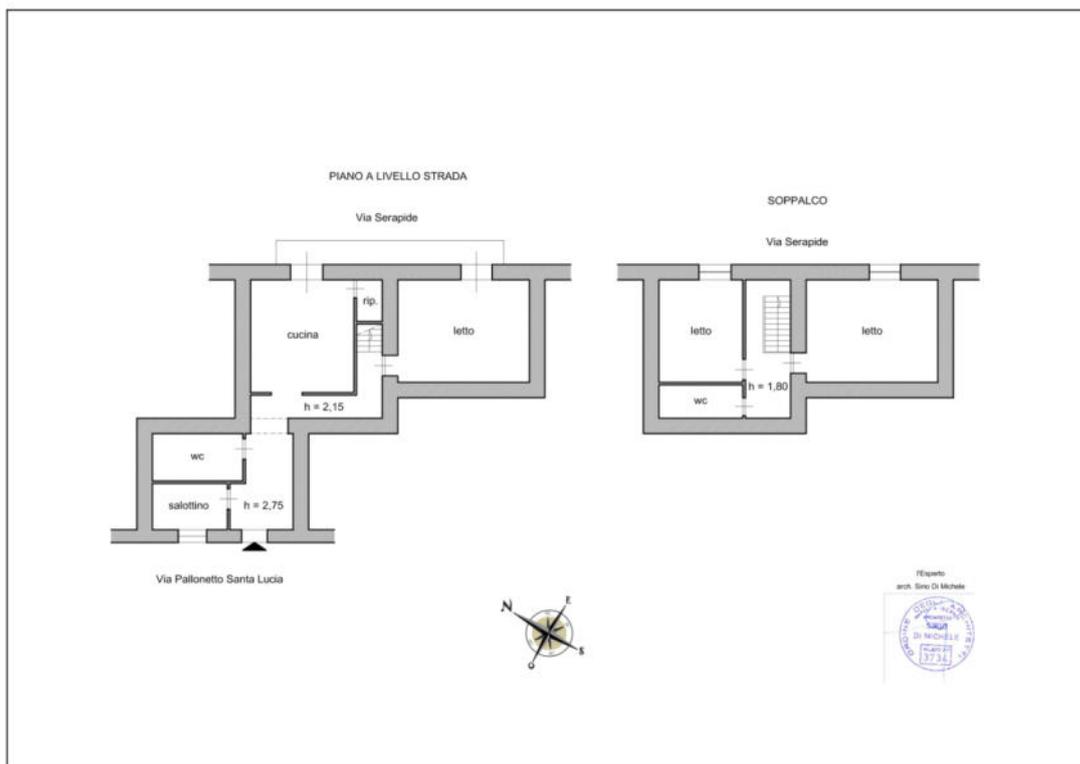








Per maggiori dettagli sulla distribuzione e sulla consistenza dell'immobile, l'Esperto rimanda al grafico posto di seguito nonché all'Allegato 6 (Planimetria di rilievo).



Il bene in esame non è dotato di attestato di prestazione energetica. I costi necessari per l'acquisizione di A.P.E. ammontano a circa € 500,00.

**SUPERFICIE COMMERCIALE** - La **superficie commerciale** (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazioni della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e del 50% delle*



superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e dalla superficie ponderata del balcone (nella misura del 30% poiché inferiore a mq. 25) - è la seguente: mq.  $(88,50 \times 1,00 + 8,35 \times 0,30) = \mathbf{mq. 91,01}$ .

Ovviamente l'Esperto non ha tenuto conto della superficie dell'intero soppalco, sia perché realizzato in assenza di titolo concessorio sia perché le altezze nette così come ricavate non soddisfano i requisiti minimi di abitabilità.

**SUPERFICIE NETTA** - La superficie netta dell'immobile allo stato attuale, invece, è di **mq. 122,80**, di cui mq. 67,00 di superficie coperta calpestabile del primo livello, mq. 47,45 di superficie coperta calpestabile del soppalco e mq. 8,35 di superficie del balcone.

**QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**CONFINI E DATI CATASTALI** - L'Esperto, come già rappresentato, ha acquisito la visura storica e la planimetria dell'immobile (cfr. nuovamente l'Allegato 4 - Certificazioni catastali).

L'immobile sito alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51 insiste sulla p.lla 353 del foglio 199 del catasto terreni di Napoli. Lo stesso immobile, in ditta [REDACTED], è invece così individuato in catasto fabbricati: *sezione SFE - foglio 3 - particella 241 - sub. 8 - z.c. 12 - cat. A/4 - classe 3 - vani 4 - r.c. € 247,90 - sup. cat. totale mq 106 - Vico Pallonetto Santa Lucia n° 51 - piano terra.*

Il sottoscritto evidenzia la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

**DIFFORMITÀ CATASTALE** - Rispetto alla planimetria depositata in catasto il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità, consistenti in una diversa disposizione dei tramezzi e nella mancata rappresentazione del soppalco. La Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della



dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida "sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.". Per la diversa distribuzione dei tramezzi non necessita l'aggiornamento del catasto, mentre per la creazione del soppalco occorrerebbe aggiornare la planimetria. Tuttavia, non essendo suscettibile di sanatoria la creazione del soppalco, realizzato senza alcuna autorizzazione, e non soddisfacendo i requisiti minimi di abitabilità le altezze così come ricavate, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Di conseguenza non è necessario aggiornare la planimetria.

**QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

**DEL LOTTO.**

Per la descrizione del lotto, l'Esperto rimanda in coda alla relazione.

**QUESITO N° 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN**

**RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

L'Esperto, a seguito di scrupolosa ricerca effettuata presso l'Archivio Notarile di Napoli, riporta di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà avvenuti nel tempo.

Con atto per notar Emanuele Casale del 12/07/1949, trascritto a Napoli il 18/07/1949 al n° 13451, il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], acquistava il terraneo adibito ad abitazione sito al Pallonetto Santa Lucia n° 51, di quattro vani catastali, ovvero l'immobile oggetto di pignoramento.

Con atto di donazione per notar Carlo Tafuri del 07/06/1978, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 26/06/1978 ai nn. 11094/9197, il sig. [REDACTED], riservando per sé l'usufrutto vita natural durante, donava alla figlia [REDACTED]



■■■■■, nata a Napoli il ■■■■■■, il terraneo adibito ad abitazione sito al Pallonetto Santa Lucia n° 51, di quattro vani catastali (cfr. copia conforme dell'atto facente parte dell'Allegato 2 – Titoli di provenienza).

In data 30/12/1980 decedeva in Napoli il sig. ■■■■■■ e l'usufrutto si consolidava in favore di ■■■■■■.

Con atto di compravendita per notar Matteo Renato Ciaccia del 19/03/2001 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/03/2001 ai nn. 6110/4236, la sig.ra ■■■■■■ alienava alla sig.ra ■■■■■■, attuale debitrice esecutata, la consistenza oggetto di pignoramento, ovvero il terraneo adibito ad abitazione sito al Pallonetto Santa Lucia n° 51, di quattro vani catastali, confinante con Via Pallonetto Santa Lucia, con proprietà ■■■■■■, con proprietà aliena e con proprietà ■■■■■■ (cfr. copia conforme dell'atto facente parte dell'Allegato 2 – Titoli di provenienza).

Per quanto concerne l'ispezione ipotecaria aggiornata, il sottoscritto rimanda a quanto già rappresentato nel paragrafo "controlli preliminari" ed all'Allegato 3.

**QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**REGOLARITÀ URBANISTICA** – Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire l'eventuale titolo autorizzativo alla costruzione dell'immobile di Via Pallonetto Santa Lucia n° 51. Ivi non è stato rinvenuto alcunché, anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio di detto ufficio. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Allo scopo di risalire alla data di realizzazione dell'immobile di Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, il sottoscritto ha

esaminato presso gli Archivi Storici sia la cartografia del topografo prof. Federico Schiavoni di fine Ottocento sia la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939. L'Esperto ha rinvenuto in particolare la tavola 9 (Monte Echia - Santa Lucia) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939 (cfr. tavola riportata di seguito).



Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza del bene oggetto di pignoramento. È bene ricordare che i rilievi topografici furono affidati con ordinanza del 24/03/1934, quindi da ciò si deduce che il cespite in oggetto è stato realizzato prima



dell'approvazione del Regolamento Edilizio e che esso, nella sua originaria consistenza, è legittimo dal punto di vista urbanistico.

L'immobile in oggetto è stato poi interessato nel corso degli anni da un evidente ampliamento della superficie utile, ovvero dalla creazione di un ampio soppalco. Tale soppalco è stato realizzato senza alcuna autorizzazione.

**DESTINAZIONE URBANISTICA** - Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni buon conto l'Esperto riferisce che presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli ha preso visione dello strumento urbanistico vigente, ossia della Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004. Sulla scorta della cartografia allegata alla suddetta Variante (Tav. 5 Zonizzazione e Tav. 14), il sottoscritto ha accertato che l'immobile in oggetto si trova nella **Zona A (insediamenti di interesse storico - unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco)**. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle Norme di Attuazione all'art. 92.

Le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ammessi in tutto il centro storico). È consentito l'inserimento di soppalchi "a condizione che non vi sia costituzione di unità autonoma ..... che distanzino dalle aperture di almeno mt. 1,50 ..... che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile dell'unità abitativa". Occorre ricordare che le altezze minime prescritte dal D.M. 5 luglio 1975 sono di mt. 2,70 per i locali abitabili e di mt. 2,40 per bagni, corridoi e ripostigli.

**PRESENZA DI ABUSI** - Il soppalco realizzato su buona parte dall'appartamento, edificato senza alcuna autorizzazione, non rispetta tutte le limitazioni prescritte dalle



N.T.A., difatti la sua superficie supera il 40% della superficie utile dell'originaria unità abitativa. Inoltre le altezze nette così come ricavate, sia al primo livello sia sul soppalco non rispettano le altezze minime previste dal D.M. 5 luglio 1975 (mt. 2,70 per i vani abitabili e mt. 2,40 per i servizi).

Il sottoscritto, allo scopo di verificare l'eventuale esistenza di pratiche di sanatoria, si è recato presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, protocollando apposita richiesta. Con nota dell'01/02/2023 il dirigente del Servizio Antiabusismo e Condono Edilizio ha certificato che per l'immobile di Via Pallonetto Santa Lucia n° 51 non risultano pervenute istanze di condono edilizio ex Legge 47/85, ex Legge 724/94 e ex Legge 326/03 ai nominativi di [REDACTED] né da altri nominativi (cfr. l'Allegato 7 – Certificazione del Comune di Napoli).

Sulla eventuale residua suscettibilità di sanabilità dell'abuso, l'Esperto riferisce quanto segue.

Come noto un abuso può essere sanato o **in via ordinaria**, a mezzo di accertamento di conformità ex art. 13 della legge 47/85, oggi sostituito dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, o **in via straordinaria** ex artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito con mod. in L. 24 novembre 2003, n° 326.

Per quanto concerne la sanatoria edilizia straordinaria, ovvero quella che consente di rientrare nelle previsioni di cui al capo IV della legge 47/85, occorre effettuare un doppio controllo relativo a: (1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito; (2) data dell'abuso. La datazione dell'abuso non è certa. Quanto all'insorgenza delle ragioni del credito, occorre far riferimento al **titolo** da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante. Il titolo in oggetto è il contratto di mutuo stipulato per notar Armida Lombardi in data 23/06/2005, quindi in data successiva all'entrata in vigore di tutte le leggi sul condono edilizio. Da tale controllo



incrociato discende che per l'aggiudicatario **non è possibile riaprire i termini per il condono c.d. straordinario**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Per quanto concerne, invece, la sanatoria edilizia ordinaria, è bene sottolineare che essa può essere conseguita a seguito del c.d. "accertamento di conformità". L'art. 13 della legge 47/85 così recita: "*... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, **sia al momento della presentazione della domanda** ...*". Tale articolo è stato sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che così recita: "*... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, **sia al momento della presentazione della domanda** ...*". Il sottoscritto ribadisce che la creazione del soppalco non rispetta le N.T.A. e le altezze nette, così come ricavate, sia al primo livello sia sul soppalco, non rispettano le altezze minime previste dal D.M. 5 luglio 1975. Essendo stato eseguito tale intervento in contrasto con la disciplina edilizia e con la normativa vigenti all'attualità, ne discende che l'aggiudicatario **non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

**COSTI PER IL RIPRISTINO** – L'Esperto ha provveduto quindi a computare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi. I costi operativi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e per il ripristino dello stato dei luoghi sono i seguenti: 1) Demolizione della soletta del soppalco: mq. 48,00 x €/mq. 50 = € 2.400,00; 2) Movimentazione materiali: mc. (48,00 x 0,25) x €/mc. 25 = € 300,00; 3) Tiro in alto e calo in basso: mc. 12,00 x €/mc. 50 = € 600,00; 4) Trasporto a discarica autorizzata: mc. 12,00 x €/mc. 60 = € 450,00; 5) Finiture per ripristino dello stato dei luoghi: a corpo €



4.000,00; 6) Oneri di scarica per miscugli da demolizione: mc. 12,00 = tn. 18,00 x €/tn. 25 = € 450,00. Per un totale di € 8.200,00.

Ai costi operativi (€ 8.200,00) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici per il ripristino dello stato dei luoghi è pari quindi a circa € **9.000,00**.

**QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, veniva rinvenuto sui luoghi la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, la quale dichiarava di abitare nell'immobile pignorato unitamente al marito [REDACTED] ed alle due figlie. La circostanza è confermata dal certificato di residenza storica. L'Esperto deduce che **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura**.

**QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e di aver appreso che sull'immobile in esame non gravano vincoli di interesse archeologico, artistico, storico e paesaggistico. Esiste invece vincolo archeologico.

**SEZIONE A** (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente) - Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato: a) non pendono altre procedure esecutive immobiliari; b) non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; c) non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; d) non esistono pesi di natura condominiale; e) non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici.

**SEZIONE B** (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura) - A tal proposito l'Esperto riferisce che: a) esiste garanzia ipotecaria derivante



da concessione a garanzia di mutuo; b) esiste solo il pignoramento trascritto in data 02/11/2021; c) sono state notate difformità urbanistico-edilizie consistenti nella creazione di un soppalco che, non essendo suscettibile di sanatoria, dovrà essere demolito; d) non necessita l'aggiornamento della planimetria catastale.

**QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso l'Agenzia del Demanio e di aver verificato che sull'immobile in esame non gravano vincoli riconducibili allo Stato.

**QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dall'ispezione ipotecaria si evince l'esistenza di una vecchia trascrizione del 01/03/2012, eseguita dal Tribunale di Napoli Sezione G.I.P. in favore dell'Erario dello Stato e relativa ad un **sequestro preventivo**. Nello sviluppo della nota, acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, si legge: *"i sottoscritti ..... appartenenti al Nucleo PT della Guardia di Finanza di Napoli, chiedono la trascrizione dell'allegato sequestro preventivo del Tribunale di Napoli - Sezione G.I.P., gravante sui diritti vantati dal contrascritto sulla consistenza di cui al quadro B ..... come referenziati al quadro C"*.

Nel verbale di conferimento incarico, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha onerato sia l'Esperto sia il Custode giudiziario a: 1) acquisire copia del decreto di sequestro preventivo penale indicato nella relazione notarile; 2) verificare lo stato del procedimento penale (anche riscontrando la data di iscrizione nel registro degli indagati). Al netto di eventuali altre attività eseguite dal Custode, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio G.I.P. del Tribunale di Napoli, dove, dopo aver effettuato scrupolose ricerche e dopo aver versato i necessari diritti di segreteria, ha acquisito: 1) il decreto di sequestro preventivo



del 22/02/2012 a firma del G.I.P. dr.ssa Amelia Primavera e l'Allegato 73 (in cui viene riportato l'immobile oggetto del presente pignoramento); 2) decreto di archiviazione del 27-28/09/2018 a firma del G.I.P. dr. Fabio Provvvisier. Dalla documentazione acquisita si evince l'ammontare del valore dei ratei di pensione indebitamente percepiti dalla odierna debitrice esecutata (€ 30.253,00). Dalla stessa documentazione si evince ancora che con il provvedimento del 22/02/2012 è stato disposto tra l'altro il **sequestro preventivo** dell'immobile oggetto della presente procedura e che con il provvedimento del 27-28/09/2018, a mezzo del quale ne è stato disposto il **dissequestro**, è stata altresì disposta **confisca** dei beni esattamente indicati nel verbale della Guardia di Finanza del 19/07/2018 (cfr. l'Allegato 8 – Documentazione acquisita presso l'Ufficio G.I.P.). Per concludere sull'argomento, il sottoscritto riferisce che sempre presso l'Ufficio G.I.P. del Tribunale di Napoli pende recentissima **istanza di revoca di confisca** dell'immobile in questione, datata 24/03/2023, sulla quale il G.I.P. competente non si è ancora pronunciato.

**QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In ordine agli oneri di natura condominiale l'Esperto rende noto che la debitrice esecutata ha dichiarato sotto la sua responsabilità che non esiste condominio.

**QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare il bene oggetto di pignoramento, considerando la sua **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, già specificata nella fase descrittiva del cespite, pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, **solo quelle legittime** (comprehensive del 100% delle



superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e alla superficie ponderata del balcone (nella misura del 30% poiché inferiore a mq. 25), ossia **mq. 91,01**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione dei cespiti in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari). Utilizzando i valori riportati nei citati borsini, il sottoscritto ha definito il prezzo medio di compravendita per unità simili.

Alla luce quindi degli elementi oggettivi rinvenuti, per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.300,00**, pari alla media tra €/mq. 1.500,00 riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.000,00 riportato nelle tabelle Metroquadro, €/mq. 1.387,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it. L'Esperto, oltre a considerare i valori minimi di detti borsini, ha ritenuto di applicare anche un coefficiente riduttivo per il livello di piano (piano terra).

**VALORE DI MERCATO** - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi ricavato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella legge 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'appartamento pignorato, la cui



vendita, a modesto parere dello scrivente, sarà possibile solo dopo un eventuale provvedimento di revoca della confisca:

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>91,01</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.300,00</b>
<b>C - coefficiente di piano (-20% per piano terra)</b>		<b>0,80</b>
<b>D - Prezzo base (AxBxC)</b>	<b>€</b>	<b>94.650,40</b>
<b>E1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-20%)</b>		<b>0,80</b>
<b>E2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-15% per ripristino luoghi)</b>		<b>0,85</b>
<b>E3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (buono)</b>		<b>1,00</b>
<b>E4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione opponibile)</b>		<b>1,00</b>
<b>E5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti dopo revoca confisca)</b>		<b>1,00</b>
<b>E6 - coefficiente per spese condominiali insolute (-10% assenza condominio)</b>		<b>0,90</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (DxE1xE2xE3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>57.926,04</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>58.000,00</b>

**QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI**

**PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Tale quesito non interessa la procedura in oggetto in quanto l'immobile risulta pignorato per intero.

**QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO**

**ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**



Dalla documentazione acquisita presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli si evince che la sig.ra [REDACTED] alla data di notifica del pignoramento risiedeva alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, ovvero presso l'immobile pignorato.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio, acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli, si evince ancora che la debitrice esecutata in data 20/10/2006 contrasse matrimonio in Napoli con il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], e che gli sposi optarono per il regime di **separazione dei beni**.

***SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.***

Piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n° 51, ubicato al piano terra; attualmente in buona parte soppalcato; composto da ingresso, corridoio, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio, cameretta e balcone aggettante su Via Serapide (al primo livello) nonché da due camere da letto e bagno (sul soppalco); confinante con Via Pallonetto Santa Lucia, e, proseguendo in senso orario, con proprietà [REDACTED], proprietà aliena e con proprietà [REDACTED], salvo altri e più recenti; la creazione abusiva del soppalco non è suscettibile di sanatoria anche perché le altezze così come ricavate non rispettano i requisiti minimi per l'abitabilità; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SFE, foglio 3, particella 241, sub. 8, z.c. 12, cat. A/4, classe 3, vani 4, r.c. € 247,90, sup. cat. mq. 106, Vico Pallonetto Santa Lucia n° 51, piano terra; attualmente confiscato (con pendenza di istanza di revoca di confisca, a seguito di decreto di archiviazione e dissequestro). **Valore dell'immobile € 58.000,00** (cinquantottomila/00).

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 08/10/2022



resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 28/03/2023

In fede  
L'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele

