

Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Mariarosaria STANZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 138/2019 R.G.E.

(cui è riunita la n. 444/2020 R.G.E.)

promossa da

INTRUM ITALY S.p.A.

contro



Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Mariarosaria STANZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 138/2019 R.G.E. (cui è riunita la n. 444/2020 R.G.E.)

promossa da

INTRUM ITALY S.p.A.

contro



RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Incarico	4
Operazioni peritali	5
a. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	7
c. Individuazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento	8
d. Identificazione catastale dei beni pignorati	14
e. Provenienza ventennale	17
f. Destinazione urbanistica dell'area	18
g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio.....	22
h. Regolarizzazione delle difformità edilizie.....	29
i. Dichiarazione di agibilità e APE.....	30
j. Stato di possesso	31
k. Formalità, vincoli ed oneri	31
l. Suolo demaniale	31
m. Pesì o oneri di altro tipo	31
n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	32

o. Informazioni condominiali.....	34
p. Determinazione del più probabile valore di mercato	35
q. Valutazione della quota indivisa.....	40
r. Residenza e regime patrimoniale.....	40
s. Sussistenza di altre procedure esecutive.....	40
ELENCO ALLEGATI	41
A. Documentazione catastale	41
B. Rilievi planimetrici	41
C. Rilievi fotografici.....	41
D. Documentazione urbanistica.....	41
E. Titoli di provenienza	41
F. Documentazione anagrafica.....	41
G. Ispezione Ipotecaria.....	41
H. Altri documenti.....	41
I. Trasmissione alle parti.....	41

Incarico

Con provvedimento comunicato in data 18 settembre 2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mariarosaria STANZIONE nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio promosso da INTRUM ITALY S.p.A. contro [REDACTED] iscritto al n. 138/2019 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di cinque giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata per il 7 febbraio 2024 (rinviata d'ufficio al 15 maggio 2024).

Lo scrivente, in data 20 settembre 2023, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 3 novembre 2023 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni e delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti previa indagine ipotecaria;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici tecnici competenti;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

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

La procedura esecutiva in oggetto, iscritta al n. 138/2019 R.G.E. del Tribunale di Napoli, trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito da INTESA SAN PAOLO S.p.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A., notificato a [REDACTED] in data 12 febbraio 2019, e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 1 in data 22 febbraio 2019 ai nn. 5076/3851.

A detta procedura, in data 7 aprile 2021, risulta riunita quella iscritta al n. 444/2020 del Tribunale di Napoli, nascente dal pignoramento immobiliari eseguito da INTESA SAN PAOLO S.p.A., notificato a [REDACTED] in data 28 ottobre 2020, e trascritto a Napoli 1 in data 15 dicembre 2020 ai nn. 29528/21232.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] aggiornata al 7 marzo 2019 e depositata agli atti della procedura in data 27 marzo 2019.

In detta certificazione il notaio risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di donazione per notaio [REDACTED] dell'11.02.1983, trascritto a Napoli 1 in data 23.02.1983 ai nn. 4371/3527, mediante cui l'immobile pignorato è pervenuto a [REDACTED] nato a Napoli il 01.04.1958, odierno esecutato.

Per l'esatta ricostruzione della provenienza ventennale si rimanda al capitolo e.

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente indicati gli attuali identificativi del bene (di fatto rimasti immutati fin dalla costituzione catastale dello stesso) ed è allegata la visura storica catastale.

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente risulta, pertanto, completa.

Va, infine, precisato che, non risultando depositati agli atti della procedura il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio dell'esecutato, lo scrivente ha provveduto ad acquisirne copia presso il competente ufficio del Comune di Napoli (cfr. allegati F-1 e F-2).

b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- ❖ piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Napoli facente parte del fabbricato alla via Padre Gaetano Errico (oggi via Beato Gaetano Errico) e, precisamente, dell'appartamento ubicato al secondo piano, con accesso dall'interno del cortile, composto da tre vani ed accessori, censito nel NCEU, sezione SEC, foglio 5, particella 272, subalterno 11, via Padre Gaetano Errico n. 15, piano 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale 360,23 €.

L'immobile staggito confina:

- a **nord** con proprietà aliena (aventi causa da PEZZELLA Stefano);
- a **est** con ballatoio comune;
- a **sud** con cortile comune;
- a **ovest** con proprietà aliena (proprietà IMPERATORE e SILVESTRI e/o loro aventi causa).

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

Si precisa che i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali non essendo intervenuta, in data successiva al pignoramento, alcuna variazione degli identificativi.

Damiano, risalente ai primi anni del '700, entrambe ubicate a poche decine di metri dal fabbricato in oggetto.

Secondigliano è servita dall'omonima uscita della Tangenziale di Napoli. Asse principale del quartiere è il Corso Secondigliano (già parte della SS 7 bis) che collega Piazza Giuseppe Di Vittorio con l'hinterland.

Il trasporto pubblico è fornito dall'ANM per i collegamenti urbani e dalla ex CTP per quelli suburbani e interurbani. È, inoltre, in progetto la costruzione di tre stazioni facenti parte della Linea 1 della Metropolitana di Napoli all'interno e a ridosso del quartiere Secondigliano, le quali serviranno il Corso Secondigliano, Piazza Di Vittorio (meglio conosciuta come Piazza Capodichino) e l'Aeroporto Internazionale di Napoli.

L'area presenta una destinazione a prevalente carattere residenziale con presenza di diverse attività commerciali (soprattutto di vendita al dettaglio) ed è caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare, molto caotico soprattutto nelle ore di punta e non bilanciato dalla disponibilità di parcheggio nelle aree pubbliche.



Figura 2. Ingresso da via Beato Gaetano Errico n. 15, androne e cortile comune con scala esterna.

Il fabbricato cui afferisce l'immobile pignorato consta di un aggregato di porzioni immobiliari piuttosto disomogenee, articolato su tre livelli fuori terra (dal piano terra al piano secondo). Le unità immobiliari in esso ricomprese traggono accesso, anche per mezzo di scale esterne, da un cortile comune preceduto da un androne con ingresso dal civico n. 15 della predetta Via Beato Gaetano Errico (originariamente Via Padre Gaetano

Errico, in alcuni documenti già rinominata Via San Gaetano Errico a seguito della recente canonizzazione del santo).

Lo stato dei prospetti risulta complessivamente **mediocre** con ampie porzioni di intonaco ammalorate, distacchi e fessurazioni nonché efflorescenze e macchie di umidità. L'interno del fabbricato (androne, cortile e scale esterne) presenta parimenti uno stato conservativo complessivamente **mediocre**, dovendosi segnalare diffusi ammaloramenti dell'intonaco e della tinteggiatura.

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile non essendovi alcuna specifica indicazione al riguardo nei titoli di provenienza acquisiti e non risultando trascritto alcun regolamento di condominio.

A tal proposito si ritiene opportuno precisare che, in mancanza di diverse pattuizioni e stando a quanto desumibile dalla planimetria catastale, deve considerarsi parte comune anche il ballatoio al piano secondo dal quale trae ingresso l'immobile pignorato. Ciò seppure detto ballatoio risulti fisicamente suddiviso in diverse parti mediante cancelletti trasversali, evidentemente collocati in maniera impropria e arbitraria dai proprietari/occupanti degli appartamenti su di esso prospettanti, allo scopo di definire un uso esclusivo (come detto non legittimato da alcun titolo) di ciascuna delle parti così delimitate.

L'unità immobiliare costituente il lotto in oggetto consta di un appartamento sviluppantesi al primo secondo del fabbricato, cui si accede dalla scala esterna posta a sinistra dell'androne (lato est del cortile), composta di due rampe ortogonali. In particolare, la seconda rampa (sviluppantesi a ridosso del lato nord del cortile) sbarca sul ballatoio comune sopra descritto, sul quale prospetta la porta di ingresso del cespite pignorato (prima porta da sinistra, posta quasi frontalmente allo sbarco della scala).

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

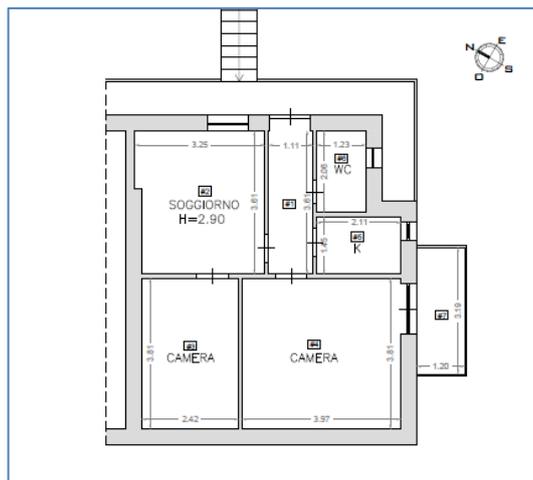


Figura 3. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-2).

L'appartamento si articola in un ambiente di ingresso/disimpegno [#1] di superficie utile pari a 4,3 mq, soggiorno [#2] di superficie utile pari a 11,4 mq, una cameretta [#3] avente superficie utile pari a 9,2 mq (non utilizzabile come stanza da letto in quanto sprovvista di finestra apribile, requisito che rientra tra quelli necessari per l'abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975), una camera da letto [#4] di superficie utile pari a 15,3 mq, una piccola cucina [#5] di 3,1 mq, un piccolo bagno [#6] di 2,5 mq, nonché un balcone [#7] di 3,8 mq con affaccio sul cortile interno.

Gli ambienti interni presentano un'altezza utile pari a circa 2,90 m.

L'unità immobiliare, avente esposizione prevalente a sud, presenta condizioni di illuminazione e ventilazione naturale alquanto mediocri stante la dimensione alquanto esigua delle finestre.

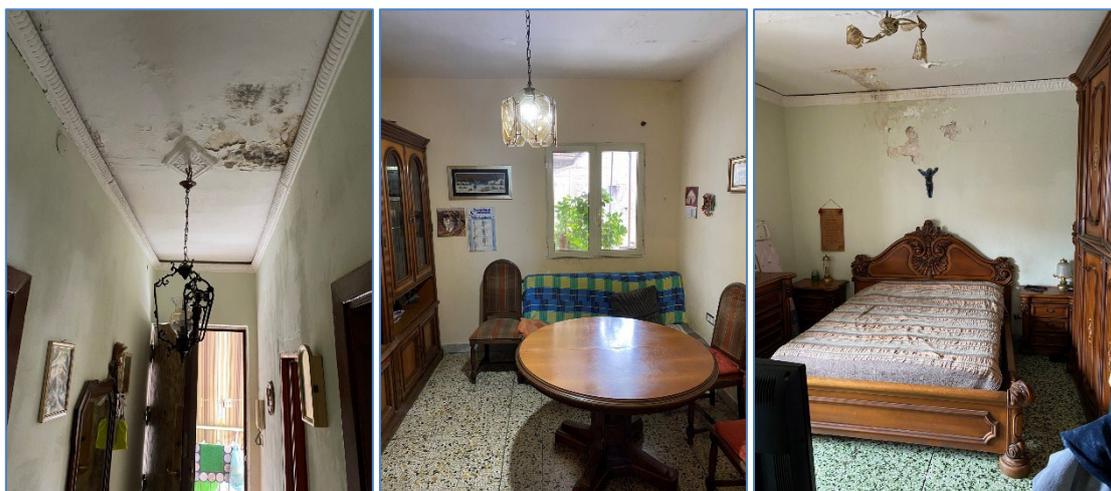


Figura 4. Estratto rilievi fotografici (estratto allegato C-1).

L'appartamento, in complessivo **mediocre** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in piastrelle di graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con diffuse porzioni ammalorate; il bagno e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle; il soffitto è tinteggiato di bianco ed è caratterizzato, in tutti gli ambienti (e in particolare in quelli più interni, lato ovest) da evidenti macchie di umidità ed infiltrazioni dal soprastante lastrico solare; la porta di ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in legno o alluminio (in pessimo stato); non vi sono infissi esterni.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico; non è presente impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento (vi è soltanto uno split con motore esterno nella camera da letto); non vi è allaccio alla rete del gas metano.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Anche a seguito di detta indagine visiva è, comunque, evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione del cui costo si terrà opportunamente conto in fase di stima mediante l'introduzione di un opportuno coefficiente di decurtazione.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata “superficie coperta lorda”;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento”: nel caso di specie si evidenzia che è presente solo il balcone per il quale va assunto, da prassi, un coefficiente pari a 0,30;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori”: nel caso di specie non presenti.

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti sopra descritti, l’attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

AMBIENTE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
#1	ingresso/disimpegno	4,30	4,90	1,00	4,90
#2	soggiorno	11,40	13,50	1,00	13,50
#3	cameretta	9,20	10,70	1,00	10,70
#4	camera da letto	15,30	17,70	1,00	17,70
#5	cucina	3,10	3,90	1,00	3,90
#6	bagno	2,50	4,20	1,00	4,20
#7	balcone	3,80	3,80	0,30	1,14
TOTALE					56,0

La consistenza commerciale del bene pignorato, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 56 mq.

d. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene pignorato risulta attualmente censito con i seguenti identificativi catastali (cfr. allegato A-2):

- ❖ unità immobiliare riportata nel **C.F. del Comune di Napoli (NA), sezione SEC, foglio 5, particella 272, subalterno 11**, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 360,23 €, indirizzo via Padre Gaetano Errico n. 15, piano 2, intestata a [REDACTED]

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare, dalla lettura della relativa visura storica si desume che essa deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 e non risulta aver mai subito alcuna variazione dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno). Dalla planimetria catastale ad essa allegata si ricava, inoltre, che l'immobile risulta catastalmente costituito con la scheda di accatastamento n. 5770 del 14.06.1968 (all'esito della realizzazione dello stesso, come si dirà nello specifico capitolo g).



Figura 5. Inquadramento catastale del fabbricato (cfr. allegato B-1).

L'odierna unità immobiliare è ricompresa nel fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Napoli, al foglio 8, particella 225, *ente urbano* di are 04.80, derivante da impianto meccanografico del 03.04.1962 (cfr. allegato A-1).

Il bene pignorato non risulta, inoltre, interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali".

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare in oggetto, come detto, recante quale data di presentazione il 14.06.1968, si rileva invece la sussistenza delle seguenti "difformità sostanziali" (cfr. tavola all'uopo predisposta in allegato B-3):

- spostamento della porta di accesso al bagno [#6], originariamente avente accesso dalla cucina [#5], oggi avente accesso dall'ingresso/disimpegno [#1];
- chiusura della piccola finestra originariamente presente sulla parete ovest della cameretta [#3].

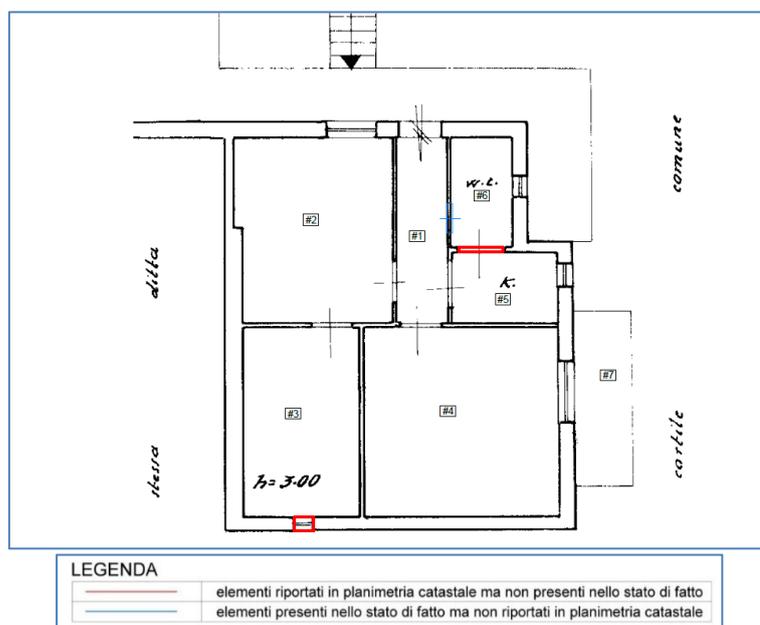


Figura 6. Rilievo delle difformità catastali (estratto Tavola B-3).

Quanto alla necessità di provvedere all'allineamento catastale delle sopra descritte difformità, dal momento che trattasi di discrasie correlate a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, si rimanda alle determinazioni del successivo capitolo **h**.

e. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti a far data dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

- ❖ con **atto di donazione per notaio** [REDACTED] **dell'11 febbraio 1983**, repertorio n. 194518, raccolta n. 7530, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23 febbraio 1983 ai nn. 4371/3527 (cfr. allegato E-1), il signor [REDACTED] (nato a Napoli il 17.09.1908) ha, tra l'altro, donato al figlio [REDACTED] (nato a Napoli il 01.04.1958), la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (identificato nell'atto con la scheda di accatastamento n. 5770 del 14.06.1968, correttamente registrata con gli odierni identificativi catastali), consolidatasi all'usufrutto in data 21.08.1985 a seguito del decesso del donante (cfr. certificato di morte di allegato F-3).

Ad oggi, quindi, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] innanzi generalizzato, odierno debitore esecutato, per essere ad esso pervenuto in forza di atto di donazione e, quindi, quale bene personale (non rilevando nel caso di specie il regime patrimoniale coniugale dell'esecutato).

f. Destinazione urbanistica dell'area

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" di cui all'art. 69 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ ricade in "area stabile" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli.

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al PRG.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 26 - Zona A - Insedimenti di interesse storico.

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

PRG parte II - Disciplina del centro storico - Art. 69 - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:
 - l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
 - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra descritti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72:
 - elemento preottocentesco di schiera;
 - blocco preottocentesco con vanella;
 - blocco preottocentesco elementare.
3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
 - b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di

aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno

m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72: - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Secondo quanto riportato nel titolo di provenienza dell'11 febbraio 1983 (atto di donazione mediante cui il bene è pervenuto all'odierno esecutato), l'immobile pignorato risulta realizzato dal dante causa ██████████ nell'anno 1966 in sopraelevazione, su vani terranei afferenti a più vetusti immobili ad esso pervenuti nell'anno 1936. Tali più vetusti immobili, stando a quanto desunto dal PRG (cfr. capitolo f), dovrebbero risalire ad epoca preottocentesca, allorquando fu realizzato il nucleo originale dell'agglomerato che compone il fabbricato nel suo complesso.

Al riguardo si evidenzia che dalla visura catastale storica dell'area di sedime del fabbricato (cfr. capitolo d) si desume che, già a far data dall'impianto meccanografico del 30.04.1962, detta particella risultava censita quale *ente urbano* e, dunque, effettivamente interessata dalla presenza di fabbricati.

Dalla visura catastale dell'appartamento si desume, inoltre, che lo specifico bene pignorato risulta accatastato nell'anno 1968, il che risulta congruente con quanto dichiarato nel titolo di provenienza in ordine all'epoca di realizzazione dello stesso.

Dall'esame dei suddetti documenti si ricava, in definitiva, che lo specifico immobile in esame risulta costruito tra il 1966 e il 1968 e, quindi, a cavallo del 01.09.1967 (data dell'entrata in vigore della L. 765/1967 che ha sancito l'obbligo della *licenza edilizia* per la realizzazione di tutti i fabbricati insistenti sull'intero territorio comunale, dentro e fuori il centro abitato), ma certamente in data successiva sia al 31.10.1942 (data dell'entrata in vigore della L. 1150/1942, prima legge urbanistica nazionale che ha introdotto l'obbligo del suddetto titolo edilizio solo per gli edifici ricadenti nell'ambito del cosiddetto territorio comunale già urbanizzato) che al 16.11.1935 (data di adozione del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta

legge nazionale del 1942, introduceva l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie).

Lo scrivente ha, quindi, formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli (assunta al prot. PG/2023/973518 del 29.11.2023) e al Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio (assunta al prot. PG/2023/967945 del 28.11.2023) facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi e delle pratiche di sanatoria nella disponibilità di tali uffici riconducibili al bene in esame e/o ai soggetti succedutisi nella titolarità dello stesso.

Il Servizio Sportello Unico Edilizia, con nota prot. PG/2023/976036 del 30.11.2023 ha comunicato di non aver riscontrato, presso l'archivio informatico, alcuna pratica edilizia CILA e/o SCIA riconducibile al nominativo dell'esecutato o all'indirizzo del cespite (cfr. allegato D-1).

Il Servizio Condono Edilizio, con nota prot. PG/2023/1013163 del 12.12.2023 (cfr. allegato D-1) ha, invece, comunicato che, da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, **risulta rubricata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, pratica n. 10287/1/86, intestata a [REDACTED]** fornendo copia dei seguenti documenti (cfr. allegato D-2):

- **domanda di sanatoria modello riepilogativo 47/85-R**, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli n. 101659 del 27.03.1986, da cui si evince che l'istanza di condono è relativa a n. 6 immobili a destinazione abitativa, per un'oblazione totale pari a Lire 2.231.900 di cui Lire 823.900 versate in un'unica soluzione (oblazione totale per n. 5 immobili) e Lire 469.350 versate quale prima rata (per n. 1 immobile);
- **n. 6 modelli 47/85-A**, uno per ciascuno degli immobili ad uso residenziale di cui è richiesta la sanatoria, tutti facenti parte dell'agglomerato sito in Napoli alla via Padre Gaetano Errico n. 15 (**il modello 47/85-A relativo all'immobile pignorato è quello appresso indicato come immobile 6, evidenziato in grassetto**):
 - 1) abitazione al piano terra, ultimata nel 1956, oblazione Lire 180.000;
 - 2) abitazione al piano terra, ultimata nel 1956, oblazione Lire 171.000;

- 3) abitazione al piano terra, ultimata nel 1956, oblazione Lire 180.500;
- 4) abitazione al piano terra, ultimata nel 1956, oblazione Lire 166.900;
- 5) abitazione al piano terra, ultimata nel 1956, oblazione Lire 125.500;
- 6) abitazione al piano secondo, ultimata nel 1968, oblazione Lire 1.408.000;**
- **n. 8 ricevute di versamento dell'oblazione** (le ultime tre relative all'immobile 6):
 - 1) Lire 180.000 del 22.03.1986 (unica soluzione);
 - 2) Lire 171.000 del 19.03.1986 (unica soluzione);
 - 3) Lire 180.500 del 19.03.1986 (unica soluzione);
 - 4) Lire 166.900 del 19.03.1986 (unica soluzione);
 - 5) Lire 125.500 del 22.03.1986 (unica soluzione);
 - 6) Lire 469.350 del 19.03.1986 (rata 1);**
 - 6) Lire 484.970 del 16.07.1986 (rata 2);**
 - 6) Lire 493.051 del 12.09.1986 (rata 3);**
- **n. 4 fotografie** relative ai beni oggetto dell'istanza di sanatoria (solo esterni);
- **n. 1 relazione tecnica** relativa al solo immobile al piano secondo;
- **n. 1 tavola grafica** relativa al solo immobile al piano secondo, dalle cui annotazioni si evince che il cespite presenta una superficie utile abitabile (Su) pari a 44,35 mq e una superficie per servizi e accessori (Snr) pari a 15,95 mq (valori corrispondenti a quelli riportati nella domanda relativa all'immobile 6).

Dall'esame della predetta documentazione, quanto alla conformità urbanistica del cespite oggetto di pignoramento, è quindi possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. l'appartamento pignorato, posto al piano secondo del fabbricato di via Padre Gaetano Errico n. 15 in Napoli, **risulta abusivamente realizzato** in sopraelevazione di preesistenti fabbricati dal sig. [REDACTED] dante causa dell'odierno esecutato, tra il 1966 e il 1968;
- ii. l'immobile risulta accatastato in data 14.06.1968 con scheda n. 5770;
- iii. in data 27.03.1986 risulta presentata dal sig. [REDACTED] odierno esecutato, domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 (c.d. primo condono),

- rubricata come pratica condono edilizio n. 10287/1/86, avente ad oggetto, tra gli altri, l'immobile pignorato;
- iv. alla domanda relativa allo specifico immobile pignorato sono allegati n. 3 bollettini di versamento dell'oblazione, assurgenti a complessive Lire 1.447.371, ad integrale copertura dell'oblazione autodeterminata in Lire 1.408.000;
- v. tale domanda di condono non risulta ancora né evasa né tantomeno istruita dal competente ufficio (non avendo l'esecutato provveduto, in tempi più recenti, a richiedere l'istruttoria dell'istanza con la procedura semplificata di cui alla delibera di G.C. n. 4981/06);
- vi. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata all'istanza di condono emerge la sussistenza delle seguenti discrasie, graficamente rappresentate, per un più immediato riscontro, nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-4 (trattasi di discrasie del tutto analoghe a quelle già rilevate sotto il profilo catastale, dovendosi al riguardo evidenziare la corrispondenza tra la planimetria catastale e il grafico allegato all'istanza di sanatoria):
- a. spostamento della porta di accesso al bagno [#6], originariamente avente accesso dalla cucina [#5], oggi avente accesso dall'ingresso/disimpegno [#1];
 - b. chiusura della piccola finestra originariamente presente sulla parete ovest della cameretta [#3];
- vii. quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle suddette difformità, va preliminarmente rappresentato che, stando all'attuale orientamento giurisprudenziale, per gli immobili per i quali risulta ancora in corso l'iter procedurale relativo ad una istanza di condono, possono essere autorizzati (e, quindi, sanati in via ordinaria mediante CILA tardiva o SCIA in sanatoria) unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non incidano in maniera radicale sugli stessi immobili e, quindi, sui volumi, sulla sagoma e sui prospetti così come riportati nei documenti progettuali allegati all'istanza di condono; mentre, dunque, per lievi difformità interne

(quale ad esempio la diversa distribuzione degli spazi interni), pure nelle more della definizione dell'istanza di condono, può essere prospettata la sanatoria ordinaria, diversamente, per le variazioni di sagoma, di volume o di posizionamento e dimensione delle finestre, deve necessariamente provvedersi al ripristino dello stato dei luoghi;

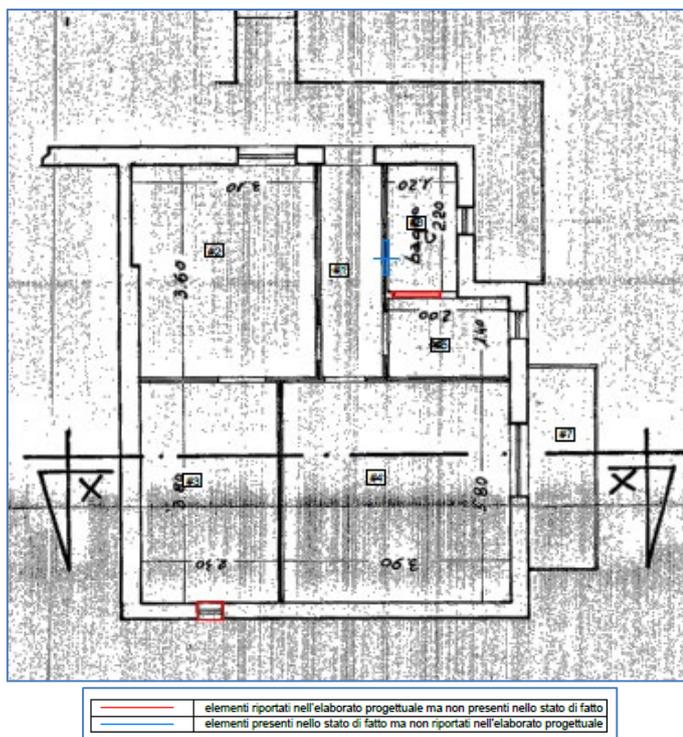


Figura 7. Rilievo delle difformità urbanistiche (estratto Tavola B-4).

- viii. ciò posto, per quanto riguarda le difformità sopra elencate, deve rilevarsi che:
- lo spostamento della porta di accesso al bagno rientra negli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR n. 380/2001 non incidenti sulla struttura e/o sui prospetti, di regola subordinati alla CILA di cui all'art. 6-bis del DPR 380/2001; tale difformità potrà, dunque, essere regolarizzata dall'aggiudicatario (sempre che lo stesso non preveda di realizzare ulteriori modifiche interne subordinate alla presentazione di apposita pratica urbanistica) mediante la presentazione della c.d. CILA tradiva di cui al comma 5 dell'art. 6-bis del

DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €;

- b. la chiusura della piccola finestra, stando alla più recente giurisprudenza, rientra, invece, nel novero degli *interventi di ristrutturazione edilizia* di cui di cui all'art. 3, comma 1, lett. d del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa e solo entro certi limiti, della c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettere *a* e *c*, art. 22, comma 1, lettera *c* ed art. 23, comma 1, lettera *a* del DPR 380/2001); stante la pendenza dell'istanza di condono, andrebbe quindi prospettata il ripristino (ossia la riapertura) della finestra sulla parete ovest della cameretta [#3], il che consentirebbe anche di garantire l'abitabilità di tale ambiente che, proprio in quanto sprovvisto di finestra apribile, risulta attualmente non idoneo a fungere da stanza da letto ai sensi di quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975; tuttavia, va rilevato che detta parete ovest, dalla consultazione delle foto satellitari tridimensionali disponibili in rete, parrebbe oggi confinare con altra unità immobiliare di proprietà aliena (con ogni probabilità realizzata in epoca più recente in sopraelevazione di preesistenti fabbricati), motivo per il quale la riapertura della piccola finestra risulta, di fatto, non realizzabile (a meno di non prospettare un inevitabile contenzioso con il soggetto proprietario di tale unità confinante); in fase di istruttoria dell'istanza di condono tale problematica andrà, pertanto, necessariamente segnalata all'ufficio competente, fermo rimanendo che, in forza di quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975 e a meno di non prevedere una diversa distribuzione degli ambienti interni, detta cameretta [#3] non potrà che essere destinata a ripostiglio;
- ix. per quanto banale va riferito che non risultano sussistenti né le condizioni per l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (c.d. sanatoria *ordinaria*), trattandosi di zona A del PRG ed essendo ancora in corso l'istruttoria

per la definizione dell'istanza di condono, né le condizioni per la sanatoria c.d. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001, per la cui applicabilità, già inficiata dalla presentazione di precedenti istanze di condono ancora non esitate, è necessario, tra l'altro, che la data delle più remote ragioni del credito fatte valere nella procedura esecutiva sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione non soddisfatta nel caso specifico (il credito più antico nasce, infatti, da contratto di mutuo risalente al 27.11.2006).

Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si è ritenuto opportuno operare una decurtazione forfettaria del 20% del valore venale dell'immobile (corrispondenti a circa 16.000,00 €) in considerazione:

- ❖ della pendenza dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/1985, dovendosi ritenere ricompresi nella decurtazione prospettata sia i danni derivanti dall'eventuale rigetto dell'istanza (con la conseguente demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi), sia i costi che ricadranno sull'aggiudicatario per la produzione di tutta la documentazione integrativa necessaria alla procedibilità dell'istruttoria (costi tecnici di progettazione ed allineamento catastale, ivi compresa la modifica progettuale che andrà proposta in relazione alla impossibilità della riapertura della piccola finestra sulla parete ovest), per il saldo e il conguaglio dell'oblazione e degli eventuali oneri concessori, nonché per i diritti di segreteria, il tutto nella misura che verrà rideterminata dalla competente amministrazione comunale nella stessa fase di istruttoria della pratica di condono;
- ❖ dei costi necessari alla predisposizione e alla presentazione della CILA tardiva per la sanatoria ordinaria della difformità di cui al punto a, comprensivi dei diritti di segreteria, delle spese tecniche e delle spese di allineamento catastale.

h. Regolarizzazione delle difformità edilizie

Si rimanda alle considerazioni già riportate, per motivi di opportunità, nel precedente capitolo **g**.

i. Dichiarazione di agibilità e APE

Non risulta rubricata alcuna dichiarazione di agibilità e/o di abitabilità riconducibile all'immobile pignorato (né delle parti originarie né di quelle abusivamente realizzate in epoca successiva).

D'altra parte, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 della L. 47/85, solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria e della messa a norma degli impianti potrà essere presentata all'ufficio competente la segnalazione certificata di agibilità per l'intera unità immobiliare, sempre che, chiaramente, ne ricorrano tutte le condizioni necessarie (prima tra tutte il collaudo statico che dovrà essere certificato, a cura dell'aggiudicatario, da un tecnico abilitato, ciò fermo rimanendo il soddisfacimento degli inderogabili requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975).

I costi tecnici per la predisposizione della suddetta pratica di segnalazione certificata di agibilità possono ragionevolmente ritenersi ricompresi nella decurtazione forfettaria già operata nel precedente capitolo h.

Va, infine, riferito che l'unità immobiliare non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 €.

j. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 3 novembre 2023 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1) l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato che dichiarava di utilizzare l'immobile quale propria casa di abitazione con il coniuge.

Stando a quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate su espressa richiesta dello scrivente, non risultano registrati contratti di locazione riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. allegato H-2).

k. Formalità, vincoli ed oneri

Non risultano trascritte domande giudiziali.

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per le formalità pregiudizievoli e gli oneri condominiali si rimanda ai successivi capitoli **n** ed **o**.

l. Suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

m. Pesi o oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (con omissione di quelli cancellati e/o non rinnovati nel ventennio), opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (dell'esecutato e suoi danti causa nel ventennio) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (note di iscrizione e trascrizione in ordine cronologico).

ISCRIZIONI

1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto per notaio [REDACTED] del 27.11.2006, repertorio n. 59055, raccolta n. 20760, iscritta a Napoli 1 in data 01.12.2006 ai nn. 54951/22135, a favore di BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano (MI), C.F. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Napoli il 01.04.1958, gravante sull'immobile pignorato (C.F. del Comune di Napoli, SEC/5/272/11) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di 126.000,00 € (capitale 84.000,00 €).

TRASCRIZIONI

1. verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli il 12.02.2019 repertorio n. 3438/2019, trascritto a Napoli 1 in data 22.02.2019 ai nn. 5076/3851, a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO), C.F. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Napoli il 01.04.1958, gravante sull'immobile pignorato (C.F. del Comune di Napoli, SEC/5/272/11) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (trattasi di pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva n. 138/2019 R.G.E. del Tribunale di Napoli).
2. verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli il 28.10.2020 repertorio n. 14472, trascritto a Napoli 1 in data 15.12.2020 ai nn. 29528/21232, a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO), C.F. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Napoli il

01.04.1958, gravante sull'immobile pignorato (C.F. del Comune di Napoli, SEC/5/272/11) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (trattasi di pignoramento originante la procedura esecutiva n. 444/2020 R.G.E. del Tribunale di Napoli, riunita all'odierna procedura in data 07.04.2021).

o. Informazioni condominiali

Stando a quanto comunicato dall'esecutato in sede di accesso non risulta costituito alcun condominio né risulta trascritto alcun regolamento condominiale.

p. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene e delle problematiche riscontrate soprattutto in ordine alla verifica della conformità urbanistica dello stesso.

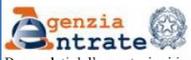
Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è occupato dall'esecutato e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

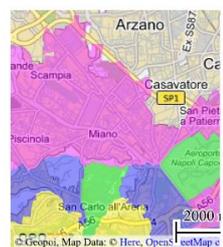
Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)” (codice zona E34) del Comune di Napoli (NA) in cui ricade l’unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.350 a 2.050 €/mq, con un valore medio pari a 1.700 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)

Codice zona: E34

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1400	L	2,9	4,4	L
Box	Normale	910	1400	L	3,8	5,8	L



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a marzo 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona in oggetto. Per la categoria delle abitazioni in stabili di fascia media, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.226 e 2.026 €/mq, con un valore medio pari a 1.626 €/mq.

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.226	Euro 1.626	Euro 2.026

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a marzo 2024): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse (zone limitrofe a Corso Secondigliano) nel periodo di riferimento. Il prezzo unitario degli immobili ad uso abitazione risulta variare da 1.475 a 2.238 €/mq, da cui si ricava un prezzo medio pari a 1.856 €/mq che, depurato di un’alea contrattuale del 5%, restituisce un valore medio unitario pari a circa 1.760 €/mq.



Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, tenuto conto in particolare che trattasi di immobile ubicato nel centro storico di Secondigliano, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (1.700 €/mq) e quello massimo (2.070 €/mq) restituito dalla media delle quotazioni sopra riportare, e dunque **pari a circa 1.890,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (condizioni del fabbricato, finiture e stato di conservazione dell’immobile, impianti, etc.) mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all’unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,85		
Pessimo		0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,70	1,00
		Terra	0,80	
		Ammezzato	0,90	
		Primo	0,95	
		Secondo	1,00	
	Impianto di riscaldamento/raffreddamento	Autonomo	1,02	0,98
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	0,98
Tapparelle		1,00		
Assenti/altro		0,98		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,05	0,98	
	Panoramico	1,02		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica/cortile interno	0,98		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,02	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,76

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$1.890,00 \text{ €/mq} \times 0,76 \approx \mathbf{1.440,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 56 mq, si ottiene dunque la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.440,00 \text{ €/mq} \times 56 \text{ mq} = \mathbf{80.640,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	80.640,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	4.032,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del 20% del valore venale dell'immobile, in considerazione della pendenza dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/1985 e dei costi necessari alla predisposizione e alla presentazione della CILA tardiva per la sanatoria ordinaria della difformità (cfr. capitolo g).	16.128,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.	250,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti, sia relativamente al fabbricato che alle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il bene è occupato dall'esecutato, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dell'immobile.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	20.410,00
Valore finale	-	60.230,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 20.410,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=60.000,00 €=
(sessantamila/00EURO)

q. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

r. Residenza e regime patrimoniale

Alla relazione si allega il certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Napoli (cfr. allegato F-1).

Presso il medesimo Comune è stato, altresì, acquisito, l'estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. allegato F-2) da cui si evince che l'esecutato ha contratto un primo matrimonio in data 15.05.1980 (non annotato) e un secondo matrimonio in data 20.03.2003 (optando per il regime della separazione legale dei beni).

Lo scrivente ha, infine, provveduto ad acquisire il certificato di morte del dante causa (donante) dell'esecutato (cfr. allegato F-3).

s. Sussistenza di altre procedure esecutive

Sussiste altra procedura esecutiva avente ad oggetto i medesimi beni pignorati, iscritta al n. 444/2020 RGE del Tribunale di Napoli, già riunita all'odierna procedura n. 138/2019 RGE.

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 16 aprile 2024

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura catastale storica
 - A-3. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Comunicazione Sportello Unico Edilizia
 - D-2. Documenti Ufficio Condono
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto di donazione 11.02.1983
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Certificato residenza esecutato
 - F-2. Estratto matrimonio esecutato
 - F-3. Certificato morte dante causa
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità
 - G-2. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Verifica contratti locazione
- I. Trasmissione alle parti**
 - I-1. Trasmissione alle parti e ricevute consegna