

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

**Tribunale di Napoli  
XIV SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** n° R.G.E. 558/2024

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Laura Martano

**CREDITORE PROCEDENTE:** MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

**DEBITORI ESECUTATI:** –

**CREDITORI INTERVENUTI:** –

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**



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

## Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	8
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	12
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto pignoramento e con titolo a favore dei <i>debitori eseguiti</i> )	pag.	24
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	26
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	28
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	40
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	41
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	44
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	44
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	44
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	45
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	50
2.14 Regime patrimoniale dei <i>debitori eseguiti</i>	pag.	50
3.0 Scheda sintetico-descrittiva del lotto di vendita	pag.	51
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	53

## Appendici

A. *Verbale* del sopralluogo effettuato in data 21 febbraio 2025



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

## Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n° 558/2024 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titoli di provenienza ultraventennale
4. Atto di acquisto a favore dei *debitori esecutati*
5. Certificato di matrimonio con annotazioni marginali intestato ai *debitori esecutati*
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SGO, foglio 9, particella 61, subalterno 23
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SGO, foglio 9, particella 61, subalterno 23
8. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visura censuaria storica, estratto di mappa e sovrapposizione fabbricato su mappa)
9. Planimetria aggiornata
10. Rilievi fotografici
11. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
12. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
13. Certificato di residenza e stato di famiglia dei *debitori esecutati*
14. Comunicazione Agenzia delle Entrate attestante l'inesistenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile pignorato a nome dei *debitori esecutati*
15. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
16. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



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

## 1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martano, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Autorità Giudiziaria Civile con il n. 563, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici<sup>1</sup>.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 21 febbraio 2025.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Monica Macerola, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E., e della sig.ra (*debitore esecutato* ed attuale occupante dell'immobile), ritualmente identificata in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

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

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 16 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti più significativi dall'*esperto*).

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

-----

<sup>1</sup> Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.



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

## **2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO**

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

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 558/2024, promossa da "MEDIOBANCA PREMIER S.p.A." in danno di (nato ) e (nata ) è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 16769 del 16 ottobre 2024:

Piena proprietà per 1/1 del sig. e piena proprietà per 1/1 della sig.ra , in regime di comunione legale, di abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ravello n. 12, scala C, int. 989, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione SGO, al foglio 9, particella 61, subalterno 23, categoria A/3, piano 1, vani 4.

Non esiste di fatto alcuna descrizione, essendo riportati solo i dati catastali.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso ad *<altri diritti di competenza>* della suddetta consistenza immobiliare.

Le quote sottoposte a pignoramento non sono ad opinione dell'esperto definite correttamente, poiché i signori , all'epoca coniugati in regime di comunione legale, hanno partecipato entrambi all'acquisto e – pertanto – hanno singolarmente acquistato la quota di 1/2 in regime di comunione (come peraltro confermato dalla trascrizione dell'atto di compravendita).

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 14 novembre 2024 ai nn. 32093/24768 (cfr. formalità depositata agli atti ed altresì riportata in allegato 1 alla presente relazione).

I dati riportati nella nota di trascrizione (tipologia immobile, indirizzo, estremi catastali e quote di proprietà definite male sottoposte a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*



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

## **2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)**

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, datata 14 novembre 2024, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

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

La Certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Il Notaio Relatore definisce, giustamente, le quote di proprietà dell'immobile pignorato in capo ai *debitori esecutati* nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Gli estremi catastali attuali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

Nella Certificazione notarile sono riepilogate in modo corretto le risultanze della visura catastale storica dell'immobile a far data dal titolo avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

I titoli di provenienza ultraventennale *inter vivos* devono ritenersi i seguenti:

- atto di compravendita per Notaio Vincenzo Del Genio di Napoli del 26 marzo 1999, rep. n° 47873, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 09/04/1999 ai nn. 7455/4695, avente ad oggetto l'intera nuda proprietà.
- atto di compravendita per Notaio Vincenzo Del Genio di Napoli del 28 maggio 2002, rep. n° 56571, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/06/2002 ai nn. 16342/11962, avente ad oggetto l'acquisto dell'intero diritto di usufrutto da parte del soggetto già titolare dell'intero diritto di nuda proprietà.

Entrambi i titoli sono stati acquisiti presso l'Archivio Notarile e sono riportati nell'allegato 3.

Rimandando al successivo paragrafo 2.5 la citazione testuale del contenuto d'interesse, per il momento basta dire che la descrizione riportata in entrambi gli atti corrisponde ai luoghi visionati e che gli estremi catastali indicati in entrambi i titoli corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite oggetto della presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*



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

Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato comprovante il regime patrimoniale dei *debitori esecutati* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, la visura censuaria e la planimetria catastale del *cespite pignorato*.

I suddetti documenti mancanti sono stati reperiti dall'*esperto* e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

~~\*\*\*\*\*~~

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

Non risultano precedenti pignoramenti immobiliari d'interesse in questa sede.

~~\*\*\*\*\*~~



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

## **2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita**

I beni pignorati consistono in un'unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 12 di Via Ravello, ubicata a primo piano ed avente accesso dalla porta a destra salendo le scale.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui sono titolari i *debitori esecutati*, sebbene in misura diversa rispetto a quanto indicato nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione).

Alla data del pignoramento (anno 2024, atto o trascrizione è lo stesso) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva a , ciascuno per la quota del 50% in regime di comunione legale, in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli, rep. n° 78625, del 5 aprile 2006, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/04/2006 ai nn. 15324/6581.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali indicati nel titolo corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite staggito.

Alla data della suddetta compravendita i signori B risultavano coniugati tra

loro in regime di comunione legale.

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni intestato ai predetti soggetti, acquisito presso il Comune ove è stato contratto il matrimonio e riportato in allegato 5 alla presente relazione, non risultano – infatti – annotazioni sul regime patrimoniale dei coniugi.

\*\*\*\*\*



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

L'immobile pignorato confina:

- a nord-est con cortile a piano terra;
- a sud-est con cassa-scale e con altra unità immobiliare (int. 990 sub 24) facente parte della stessa cassa-scale;
- a sud-ovest con Via Ravello;
- a nord-ovest con altra unità immobiliare (int. 980 sub 14) facente parte di diversa cassa-scale.

~~\*\*\*\*\*~~

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SGO foglio 9 particella 61 subalterno 23 categoria A/3.

I suddetti estremi catastali corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore dei *debitori esecutati*.

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo "2.4".

Per il momento basta dire che la documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (qui riportate negli allegati 6 e 7).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 61 del foglio 168 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

In allegato 8 alla presente relazione sono riportati: la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e la sovrapposizione ortofoto-catastale (fonte Stimatrix).

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato il raffronto tra la mappa del Catasto Terreni e una fotografia satellitare della zona attestante la corrispondenza dei luoghi.



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

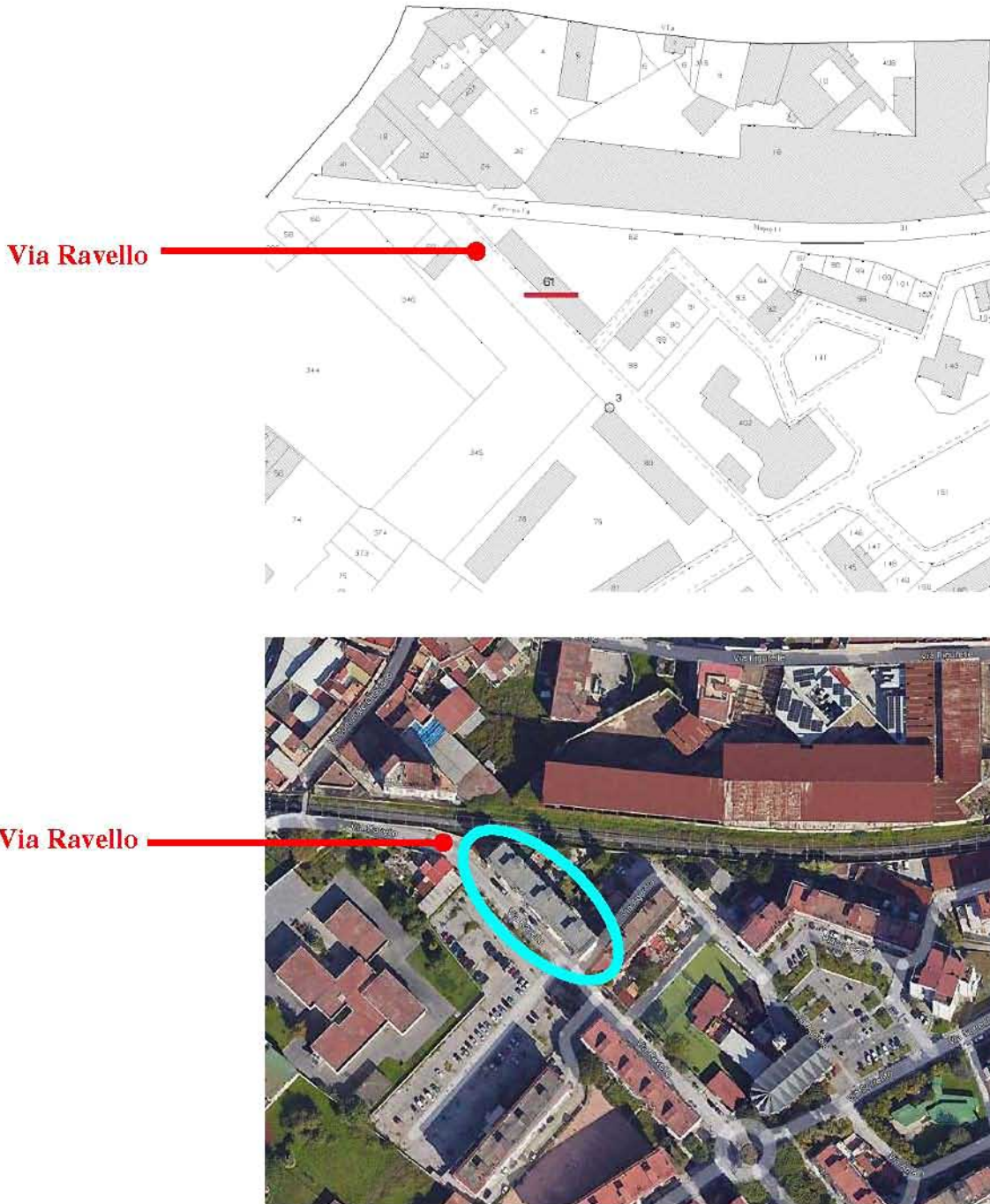


Figura 1: Raffronto mappa catastale – ortofoto.

-----



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

Le caratteristiche plano-architettoniche dell'immobile pignorato non si prestano, ad opinione dell'esperto, ad una vendita frazionata.

La quadratura utile di scarsi 70 mq (invero "regolari" anche meno) non è la più favorevole in tal senso.

Non v'è la possibilità di creare un ulteriore accesso indipendente dalla cassa-scale.

L'ipotetica suddivisione in due miniappartamenti (non certo di più) comporterebbe il mantenimento di un disimpegno comune ad entrambi, ad ulteriore detrimento delle superfici utili "finali".

In ogni caso bisognerebbe creare un altro servizio igienico, poiché sui luoghi ne esiste solo uno, e prevedere ulteriori costi per pratiche edilizie e catastali.

Il mercato immobiliare della zona non giustifica, ad opinione dell'esperto, tutto questo.

Alla luce di tutto quanto sopra, si prevede un unico lotto di vendita così costituito:

➤ **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 12 di Via Ravello.

Ubicata a primo piano ed avente accesso dalla porta a destra salendo le scale.

Confinante: a nord-est con cortile a piano terra; a sud-est con cassa-scale e con altra unità immobiliare (int. 990 sub 24) facente parte della stessa cassa-scale; a sud-ovest con Via Ravello; a nord-ovest con altra unità immobiliare (int. 980 sub 14) facente parte di diversa cassa-scale.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SGO foglio 9 particella 61 subalterno 23 categoria A/3.

~~\*\*\*\*\*~~



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

### **2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune**

I luoghi ricadono nella periferia orientale della città, nel quartiere San Giovanni a Teduccio.

Il contesto socio-territoriale è prettamente residenziale e popolare.

La zona è adeguatamente attrezzata dal punto di vista urbanistico, ma non anche dal punto di vista commerciale essendovi pochissimi negozi.

L'abitato storico del quartiere ed il centro cittadino sono facilmente raggiungibili.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è parte di un più ampio insediamento di edilizia economico-popolare risalente agli anni '50-'60 del secolo scorso conosciuto col nome di "Rione Villa".

Le caratteristiche del fabbricato comprendente l'immobile pignorato, sostanzialmente uguali a quelle degli altri corpi di fabbrica del "Rione", sono oltremodo semplici e riflettono la modesta qualità costruttiva.

La sagoma dell'edificio è stretta e lunga, tipo "stecca".

La costruzione si sviluppa per cinque piani fuori terra, il primo dei quali a quota rialzata, ed è servita da tre casse-scale, ognuna delle quali distinta da autonomo numero civico.

Il civico 12 di specifico interesse corrisponde alla "scala C".

Le strutture portanti sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero-cementizio; le tamponature perimetrali sono in blocchi; la copertura è piana.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche della palazzina sono ordinarie (facciate e muri del vano-scala semplicemente tinteggiati; androne e ballatoi di piano rifiniti con vecchi pavimenti in grès; gradini della scala in marmo; impianto elettrico d'illuminazione delle parti comuni; citofono all'esterno del portone fronte strada).

Non esiste portiere.

Non c'è ascensore.

La costruzione, sebbene vecchiotta, è apparsa in condizioni tutto sommato accettabili.

Non sono stati riscontrati – "a vista" – segni di incipienti criticità strutturali.



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

L'immobile pignorato è ubicato al primo piano, oltre livello rialzato, e trae accesso dalla porta a destra salendo la scala.

Sulla porta di caposcala v'è la targa che lo identifica come int. nell'ambito della palazzina (a tale "numero interno" rimandano tutti i titoli di provenienza, a far data da quello più antico).

L'appartamento si compone di soggiorno attrezzato con angolo cottura, tre camere (due delle quali decisamente più piccole), bagno e disimpegno.

Funzionalmente si tratta di 3 vani ed accessori.

La superficie abitabile è di scarsi 70 mq. in parte scaturiti dalla chiusura abusiva di un balconcino.

L'altezza interna è generalmente di 3 ml (nel corridoio all'ingresso è di 2,85 ml; nel disimpegno antistante alle camere da letto è ribassata a 2,2 ml, essendo stato realizzato un mezzanino ad uso sbarazzo).

L'unità immobiliare è corredata da una balconata con affaccio alla strada della superficie di circa 8 mq.

La balconata è parzialmente tamponata da moduli vetrati in alluminio anodizzato, scorrevoli, ed è sormontata da una tettoia costituita da un pannello sandwich che non aderisce alla sommità dei moduli di parete.

Il tutto rimanda ad una specie di veranda, sebbene lo spazio non sia ermeticamente chiuso.

Discutere dell'incremento volumetrico è pleonastico.

Nelle pagine seguenti si dirà, infatti, che il principale abuso è la balconata e che la stessa dovrà essere rimossa.

Originariamente esisteva un unico altro balconcino, ricavato in fregio alla facciata posteriore, della superficie di scarsi 5 mq, ma il poggiolo è stato chiuso con pannelli ciechi in alluminio ed è stato abusivamente incorporato nell'abitazione.

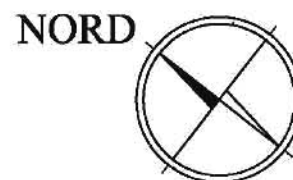
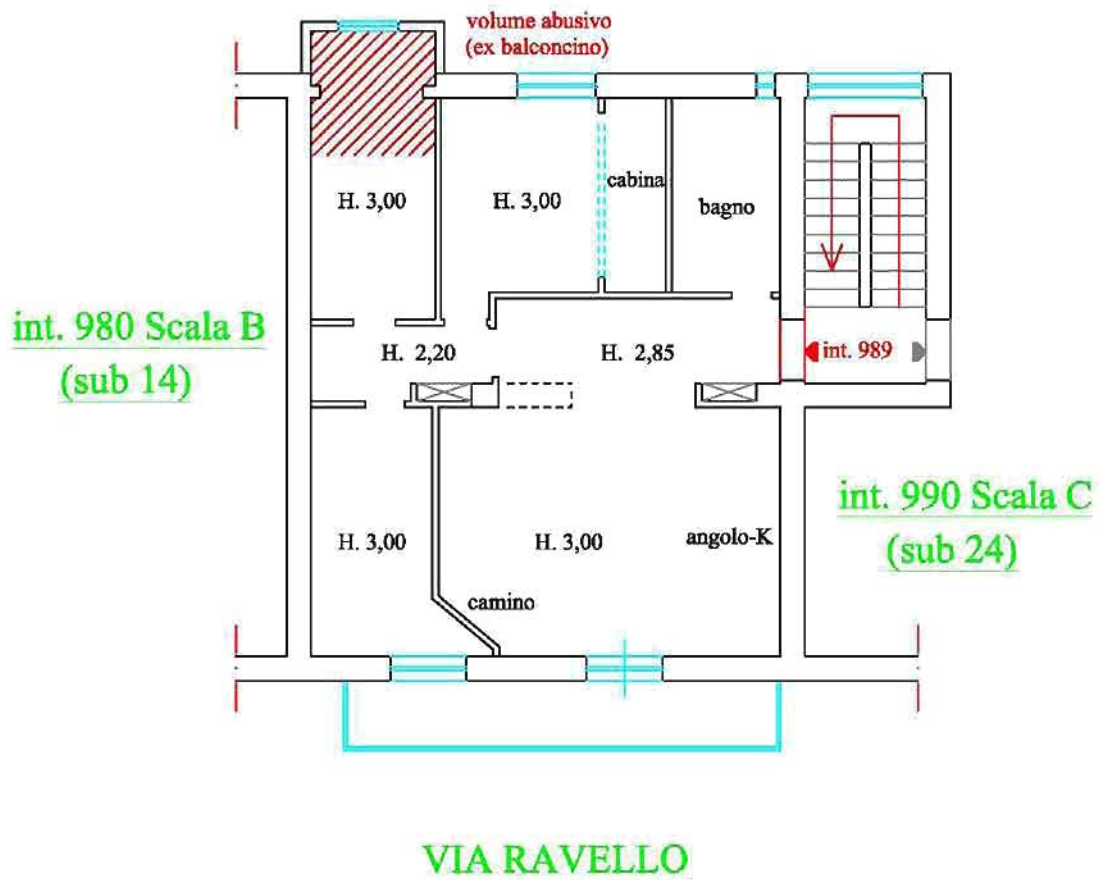
Nel prosieguo si dirà che il balconcino in oggetto deve essere ripristinato.

La planimetria depositata agli atti del Catasto (riportata in allegato 7 alla presente relazione) non raffigura l'attuale stato dei luoghi essendo completamente variata la distribuzione interna ed essendo stato annesso all'abitazione il balconcino con affaccio posteriore (che invero, stando ad altri documenti esaminati e di cui si dirà nel prosieguo, non era neppure originariamente conformato come raffigurato nel grafico catastale).

In allegato 9 è riportata la planimetria predisposta all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, altresì riportata "fuori scala" nella figura 2 a pagina seguente.



## CORTILE PIANO TERRA



**Figura 2:** Planimetria aggiornata “fuori scala”.



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

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- Muri e soffitti tinteggiati (le pareti del soggiorno sono ad effetto particolare).
- Diffusa presenza di controsoffitti.
- Pavimentazione in gres (soggiorno, corridoio e bagno) oppure simile a parquet (“zona notte”).
- Pareti del bagno e dell’angolo cottura rivestite con piastrelle in grès.
- Porte interne in legno tamburato (quelle del bagno e del disimpegno della “zona notte” sono “a scrigno”).
- Infissi esterni in PVC di buona fattura con doppi vetri, corredati da persiane “alla napoletana” in ferro.
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti del soggiorno consistono in faretti integrati nella controsoffittatura).
- Impianto idrico-sanitario e del gas.
- Caldaia autonoma a gas per la produzione di dell’acqua calda sanitaria.

Non esiste impianto di riscaldamento, ma nel vano soggiorno e nella camera più grande sono stati rinvenuti condizionatori.

Nel soggiorno-cucina è stato rinvenuto un camino a bioetanolo (con funzioni estetiche e non di riscaldamento).

La camera da letto più grande è attrezzata con una cabina-armadio separata dalla stanza da una grossa porta vetrata.

Nel bagno è presente la vasca ad idromassaggi.

Lo stato di conservazione è senz’altro discreto.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè “a vista” non è possibile fornire un parere compiuto sull’idoneità dell’installazione, rendendosi comunque verosimilmente necessario un intervento di revisione generale.

In fase di valutazione estimativa si terrà conto dell’incidenza economica dell’operazione.

Le foto che seguono consentono di farsi un’idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi (fabbricato ed appartamento).

Per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell’allegato 10.



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



Foto n. 1: • Facciata principale su Via Ravello (evidenziato il portone della “Scala C” distinto dal civico 12).



Foto n. 2: • Il balcone indicato appartiene all'immobile pignorato (il portone fronte strada è il civico 12).  
• Si noti la struttura tipo veranda.  
• Poggiolo abusivo da rimuovere.



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



Foto n. 3: • Soggiorno ed angolo cottura.  
• La porta-finestra adduce al balcone fronte strada.



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



**Foto n. 4:** • Balcone fronte strada parzialmente chiuso da moduli scorrevoli in alluminio e sormontato da tettoia.



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



**Foto n. 5:** • Bagno attrezzato con vasca idromassaggio.



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



**Foto n. 6:** • Camera da letto grande attrezzata con cabina armadio.



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



**Foto n. 7:** • Cameretta in cui è incorporato il balconcino aggettante dalla facciata posteriore.



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



Foto n. 8: • Altra cameretta con finestra prospiciente sul balcone fronte strada.

FOFOFO

Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

In fase di sopralluogo il debitore esecutato ha fornito nominativo e recapiti telefonici (fisso e mobile) dell'attuale Amministratore P.T., ma ai recapiti indicati non risponde mai nessuno (invero il "numero fisso" risulta staccato).

L'esperto ha tentato ricerche di altro tipo (presso l'albo dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), ma le stesse si sono rivelate infruttuose.



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

Agli atti del Catasto Fabbricati non risulta depositato il cosiddetto “elaborato planimetrico”, da cui desumere i “beni comuni non censibili” (*i.e.* le parti comuni del fabbricato).

Dalla mappa catastale dei terreni non risultano aggraffature particolari.

I cortili ed i giardini a piano terra, a tergo della facciata posteriore, sono censiti su altra particella di terreno intestata I.A.C.P. (gestore originario del comprensorio), ma invero le aree scoperte sono sembrate annesse alle unità immobiliari ubicate al livello inferiore della palazzina.

Dal primo e più remoto atto di trasferimento dell’immobile (visionato dall’*esperto*) risulta che non rientravano nelle parti comuni, restando di proprietà del Demanio, le aree occupate dall’edificio scolastico, dalla Chiesa, dal Centro Sociale e le altre piccole costruzioni, le zone verdi e le superfici destinate a strade, piazzali, viali, recinzioni ed ogni altro accessorio, nonchè gli alloggi dei custodi (che non è dato capire dove si trovino).

Nei titoli di provenienza esaminati (a far data dal primo e più remoto) non si rinvenivano precise indicazioni sull’esistenza di un Regolamento di Condominio.

Sui luoghi non è stato visto null’altro di significativo.

Di più, allo stato, non è possibile dire.

-----



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

## **2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto di pignoramento e con titolo a favore dei debitori esecutati)**

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:

sezione urbana SGO foglio 9, particella 61, subalterno 23, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico - N.d.R.), zona censuaria 14, classe 4, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale 87 mq (escluso aree scoperte 83 mq), rendita catastale 206,58 €, indirizzo Via Ravello n. 12, Scala C interno 989 piano 1.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 6 e 7).

Gli estremi salienti ("foglio", "particella" e "subalterno") corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore dei debitori esecutati e nei titoli di provenienza ultraventennale.

All'esito delle più approfondite indagini effettuate, si ritiene di poter affermare che si tratta degli identificativi attribuiti *ab origine*, al momento dell'accatastamento, e da allora mai variati.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato ai due *debitori esecutati* per la quota di proprietà 1/2 ciascuno in regime comunione con l'altro.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, non raffigura l'attuale stato dei luoghi, essendo radicalmente variata la distribuzione interna ed essendo stato incorporato nell'abitazione il balconcino in fregio alla facciata posteriore (che invero, stando ad altri documenti esaminati e di cui si dirà nel prosieguo, non era neppure originariamente conformato come raffigurato nel grafico).

Nel grafico è raffigurata la balconata fronte strada abusiva.

La planimetria catastale dovrà essere sicuramente aggiornata, anche perché la rimozione di alcune ritrovate opere abusive comporterà un'ulteriore modifica dei luoghi.

L'operazione presuppone una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore ed un costo di circa 550 € (ivi inclusi l'onere per rilievi, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio pari a 50 €).



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

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

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza diversamente accatastata (dalla visura catastale storica non risultano pratiche del genere; l'ingombro lordo dell'immobile corrisponde, di fatto, a quello raffigurato nel grafico allegato al primo e più remoto titolo di trasferimento visionato).
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

Si è già detto che l'area di sedime del fabbricato di appartenenza dell'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 61 del foglio 168 del Catasto Terreni di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

\*\*\*\*\*



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

## **2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 14 novembre 2024, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Del Genio di Napoli del 26 marzo 1999, rep. n° 47873, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 09/04/1999 ai nn. 7455/4695.

A mezzo di tale atto tali

in quel momento coniugati in regime di comunione legale, e tale (nata  
) , figlia dei predetti ed all'epoca minore, in virtù di

autorizzazione concessa dalla competente Autorità Giudiziaria, hanno acquistato usufrutto (i genitori, solidalmente per l'intero) e l'intera nuda proprietà (la figlia) di un immobile *<in Napoli-San Giovanni a Teduccio >* e precisamente *<un appartamento facente parte dell'isolato 43 del complesso immobiliare denominato "Rione Villa" sito alla Via Ravello (già Via Nuova Villa) n. 12, posto al primo piano della scala C, distinto con il n. interno 989, composto di due vani e accessori, confinante con alloggio interno n. 990, con alloggio n. 980, con cassa di scala e con area demaniale>*, all'epoca riportato in N.C.E.U. come *<sez. SGO, fol. 9, numero 61, sub 23>* (corsivo testuale dal documento).

I luoghi descritti corrispondono a quelli visionati dall'*esperto*.

Il cosiddetto "isolato 43" corrisponde all'identificativo dell'intera palazzina (scala A + scala B + scala C) nel progetto originario del vasto complesso noto come "Rione Villa".

Gli indicati estremi catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché agli odierni identificativi censuari del cespite oggetto della presente procedura esecutiva.

Tale è il primo titolo di provenienza ultraventennale (acquisito presso l'archivio notarile e riportato in allegato 3 alla presente relazione).



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

- Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Del Genio di Napoli del 28 maggio 2002, rep. n° 56571, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/06/2002 ai nn. 16342/11962.

A mezzo di tale atto i su generalizzati a hanno solidalmente venduto l'intero usufrutto dell'immobile in oggetto alla su generalizzata (divenuta maggiorenne), a quella data nubile.

La descrizione e gli estremi catastali riportati nell'atto coincidono esattamente con la descrizione e con gli estremi catastali risultanti dal titolo di cui al punto precedente.

In questo momento dunque l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Tale è il secondo titolo di provenienza ultraventennale (acquisito presso l'archivio notarile e riportato in allegato 3 alla presente relazione).

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli in data 5 aprile 2006, rep. n° 78625, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/04/2006 ai nn. 15324/6581.

A mezzo di tale atto la su generalizzata ha venduto l'immobile in oggetto ai signori

A, entrambi partecipanti all'atto ed in quel momento coniugati tra loro in regime di comunione legale.

La descrizione riportata nell'atto è esattamente quella riportata nei titoli ultraventennali (conforme ai luoghi visionati).

Gli estremi catastali indicati nell'atto sono <sezione SGO, foglio 9, particella 61 subalterno 23>.

Gli stessi risultano pertanto coincidenti con quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi censuari del cespite.

Tale è l'atto di acquisto a favore dei debitori esecutati (anch'esso acquisito presso l'archivio notarile e riportato in allegato 4 alla presente relazione).

All'esperto non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

-----



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

## **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi**

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato costruito nell'ambito di un vasto e ben noto intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato a totale carico dello Stato in base alla legge n° 200/1952, con cui il Ministero dei Lavori Pubblici fu autorizzato a costruire fabbricati a carattere popolarissimo nella città di Napoli, che – una volta ultimati – sarebbero stati consegnati per la gestione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia.

All'art. 2 della Legge era precisato che l'approvazione dei progetti per le costruzioni equivaleva a dichiarazione di pubblica utilità e che i relativi lavori erano da considerarsi urgenti ed indifferibili.

L'esperto non è riuscito a ritrovare il titolo edilizio specificamente rilasciato per il fabbricato d'interesse.

Agli atti del Comune di Napoli risultano rubricate numerose pratiche edilizie intestate all'Istituto Autonomo Case Popolari per la costruzione di edifici nella zona.

Teoricamente, dovrebbero essere esaminate una ad una, per capire quale riguardi eventualmente il fabbricato d'interesse.

L'operazione non è concretamente fattibile, poiché l'archivio comunale in cui sono conservati gli antichi titoli edilizi è notoriamente chiuso.

Congettare un abuso primordiale in assenza di tale riscontro e con i suddetti presupposti di intervento statale è oggettivamente complicato.

L'irreperibilità del titolo edilizio e dei relativi grafici non consente, ovviamente, di pronunciarsi con cognizione di causa sulla corrispondenza tra la costruzione esistente e quella che fu all'epoca assentita.

I luoghi originari sono stati verosimilmente modificati nel corso degli anni.

La planimetria depositata agli atti del Catasto è datata 1999, ma – ad opinione dell'*esperto* – raffigura già una situazione trasformata.

L'*esperto* ha visionato il primo atto di trasferimento dell'immobile pignorato.

Il titolo risale al 1968 e il *dante causa* era il Demanio dello Stato (costruttore).

All'atto erano allegate la planimetria generale del complesso "Rione Villa" e la planimetria della palazzina identificata come "isolato 43, con precisa raffigurazione dell'unità immobiliare trasferita, evidenziata con contorno "in rosso" (cfr. figura 3 a pagina seguente).



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

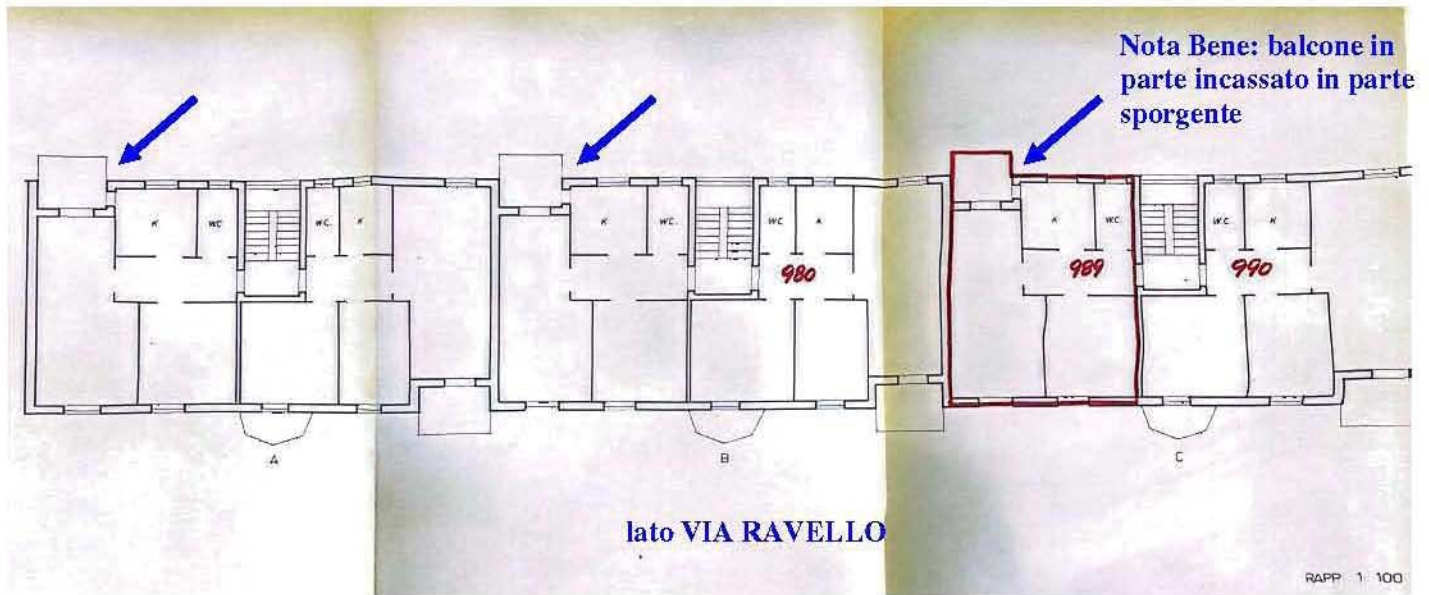
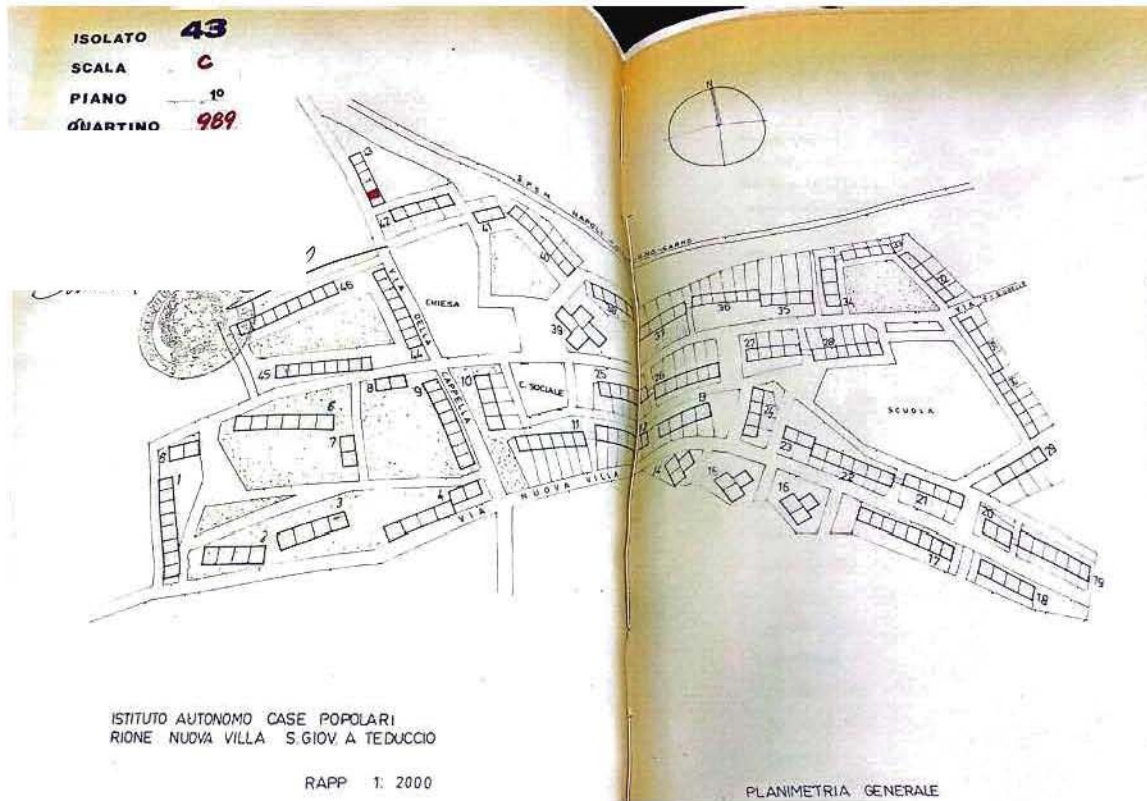


Figura 3: Planimetrie allegate all'atto per Notaio Vincenzo Castaldo del 21 giugno 1968.

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

L'immobile pignorato non aveva alcun balcone con affaccio su Via Ravello, mentre invece la planimetria catastale del 1999 raffigura già un manufatto del genere.

La più remota planimetria appare credibile.

I poggioli di sagoma semicircolare ivi disegnati si vedono infatti tuttora in alcune zone della facciata principale e proprio in quel posto (al di sopra dei portoni delle diverse scale).

Nella figura 4 a pagina seguente sono inquadrati il portone della "Scala B", sormontato a primo piano dal poggiolo uguale a quello raffigurato nella remota planimetria, ed il portone della "scala C", sormontato dai "resti" del poggiolo semicircolare.

Stabilire quando è stata realizzata la balconata che si vede oggi non è possibile.

L'esperto ha investigato i soggetti privati che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile pignorato.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

Agli atti dell'Ufficio Condonò e dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano istanze di sanatoria o pratiche sanzionatorie a seguito di sopralluoghi dei Vigili Urbani (cfr. attestati riportati in allegato 11 ed allegato 12).

La balconata è coperta dall'aggetto del cornicione superiore, sicchè le foto aeree non aiutano.

Il poggiolo si deve ritenere abusivo e basta, passando in secondo piano la questione dei manufatti installati sulla stessa (tettoia e pannelli), che di fatto si risolvono in un'ulteriore volumetria (sebbene non ermeticamente chiusa).



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



**Scala B**



**balconata  
immobile  
pignorato**

**balconata  
di altro  
immobile**

**"resti"  
poggiolo  
semicircolare**

**Scala C**

**Figura 4:** Confronto situazione facciata.



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

Dalla remota planimetria del 1968 si evince che la facciata posteriore era caratterizzata da un incavo (architettonicamente ripetitivo) che si prolungava nel balconcino oggi incorporato nell'abitazione.

Nella planimetria catastale del 1999 è già raffigurata una parete perimetrale "a filo dritto".

La remota planimetria appare ancora una volta più credibile, poiché l'incavo in parola è stato effettivamente intravisto in altre simili parti della palazzina.

Nel 1999 era stato probabilmente già recuperato all'uso abitativo lo spazio incassato, lasciando "all'aria" lo sporto aggettante dalla facciata.

L'incorporazione di tale sporto nell'abitazione è una ulteriore successiva modifica.

Il tutto (chiusura iniziale della parte incassata e successiva incorporazione dello sporto aggettante) è stato eseguito in modo abusivo per i motivi già detti (mancato rinvenimento di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria).

L'attuale distribuzione delle finestre asservite al bagno ed alla camera grande è anch'essa frutto di trasformazioni abusive.

La fotografia riportata nella figura 5 a pagina seguente dimostra, infatti, che non v'è allineamento con le bucatre dei piani superiori.

La trasformazione deve ritenersi susseguente al 1999, poiché nella planimetria catastale si vede ancora lo "spartito" originario.

E' chiaro che la posizione è stata modificata a seguito della riorganizzazione degli spazi interni (l'originaria finestra del bagno interferiva con l'odierna cabina-armadio della camera da letto).



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



**Figura n. 5:** • Facciata posteriore

- Le finestre evidenziate (bagno e camera da letto grande dell'appartamento pignorato) non sono allineate con quelle dei piani superiori.



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

L'anomala inclinazione della parete a cui è addossato l'odierno camino nel soggiorno fa invece capire che la finestra della cameretta che prospetta sulla balconata alla strada (originariamente inesistente) è rimasta al suo posto (se la tramezzatura fosse stata mantenuta rettilinea, il muro avrebbe interferito con l'apertura).

Abusiva, infine, è la trasformazione degli spazi interni, chiaramente realizzata dopo il 1999, poiché la planimetria catastale raffigura tutt'altro.

Nell'ambito di tale riorganizzazione è stato verosimilmente realizzato il piccolo mezzanino ad uso sbarazzo sul disimpegno della "zona notte".

In definitiva, la conclusione della disamina urbanistica deve ritenersi la seguente:

- Per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non è stato ritrovato un titolo edilizio legittimante la costruzione originaria, ma quest'ultima è stata realizzata nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale pubblica a totale carico dello Stato.

L'inaccessibilità dell'archivio comunale ha precluso il controllo delle numerose pratiche intestate all'Istituto Autonomo delle Case Popolari ed aventi ad oggetto la costruzione di edifici nella zona.

Allo stato non è possibile escludere che si tratti di costruzione legittima all'impianto.

- La balconata esistente con affaccio su Via Ravello deve ritenersi abusiva.
- L'attuale superficie abitabile dell'immobile scaturisce dall'incorporazione abusiva di un originario balconcino ricavato in fregio alla facciata posteriore, in parte aggettante ed in parte incassato.
- Le finestre asservite al bagno ed alla camera da letto grande sono frutto di modifiche abusive.
- La distribuzione degli spazi interni è stata riorganizzata in assenza di titolo abilitativo.

\*\*\*\*\*

Alla luce delle precedenti conclusioni, trattasi di stabilire la possibilità di regolarizzare le opere certamente eseguite in modo abusivo.

L'unico abuso che allo stato appare sanabile riguarda la diversa distribuzione interna.

Per tutti gli altri l'esperto non ravvisa alcuna possibilità di regolarizzazione.

Ed invero:

- Non è certamente possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sicuramente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2006.



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

- Non è possibile procedere tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 – l'unico applicabile, trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo<sup>2</sup> e successivamente alla costruzione originaria – non apparendo rispettato il richiesto requisito di conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria, cioè a quella attuale.

I luoghi ricadono in “zona B – Agglomerati di recente formazione”, “sottozona Ba – Edilizia d'impianto” del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dall'art 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

*<Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici>* (testuale).

La situazione delle facciate dello stabile, oltremodo caotica, scaturita da molteplici interventi eseguiti senza razionalità a tutti i piani (e forse molti abusivamente) non tende certamente alla suddetta *<valorizzazione>*, risultando davvero difficile immaginare l'accoglimento di un'istanza del genere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli abusi consistenti nella nuova balconata con affaccio su Via Ravello, nell'incorporazione del balconcino dal lato della facciata posteriore e nella diversa posizione e conformazione delle finestre del bagno e della camera da letto grande dovranno essere rimossi.

All'esito della rimozione degli abusi, **non prima (poiché la pratica potrebbe essere respinta)**, sarà possibile regolarizzare la riorganizzazione degli spazi interni eseguita senza titolo.

E' noto che difformità del genere sono oggi regolarizzabili con la procedura cosiddetta “C.I.L.A. tardiva” (sebbene probabilmente al tempo della loro esecuzione fosse necessaria una Denuncia di Inizio Attività).

Le opere poste in essere si sono invero risolte nel semplice spostamento delle tramezzature, senza coinvolgimento di parti strutturali, e non hanno di fatto comportato variazioni volumetriche o di destinazione d'uso o di prospetto.

Ritenendo di aver fornito la massima informazione possibile, si rammenta che **il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato e neppure quello degli uffici comunali preposti all'istruttoria ed alla valutazione delle istanze in materia.**

\*\*\*\*\*

<sup>2</sup> Che nello specifico, visto il tipo di opere, doveva essere del tipo “forte” (licenza, concessione o permesso di costruire, a seconda dell'epoca).



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

Alla luce di tutto quanto sopra, la questione dei costi deve essere esaminata separatamente.

1. REGOLARIZZAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

L'onere economico è ragionevolmente quantificabile in 3.000 €, così composto:

- 1.000 € per sanzione (art. 6-bis del D.P.R n° 380/2001).
- 166 € per diritti di segreteria attualmente previsti dal Comune di Napoli (Disposizione Dirigenziale 874 del dicembre 2024);
- 1.500 €-2.000 € al lordo dell'IVA per il tecnico incaricato di predisporre la pratica (prezzo medio di mercato richiesto per questo genere di pratiche abbastanza semplici).

2. RIMOZIONE ABUSI NON SANABILI

Le opere a farsi consistono:

- Nella rimozione e trasporto a rifiuto delle pannellature cieche che attualmente chiudono l'originario balconcino dal lato della facciata posteriore.
- Nella ricostruzione di una muratura di tamponamento di adeguato spessore (min. 30 cm) in posizione arretrata (circa 1,1 ml rispetto al "filo" della facciata stando alla remota planimetria del 1968), in modo da ricostituire la sagoma dell'incavo originario esistente da questo lato della costruzione.

Il nuovo paramento murario dovrà essere logicamente intonato su due facce.

- Nella fornitura e posa in opera di una nuova porta-finestra di accesso al balconcino ripristinato (larghezza circa 1 ml stando alla planimetria del 1968).
- Nello spostamento delle finestre del bagno e della camera da letto più grande nelle posizioni indicate dalla planimetria catastale del 1999, con chiusura delle bucatore esistenti, apertura di nuovi squarci in facciata (70 cm di larghezza nel bagno e 1,25 ml nella camera da letto) e fornitura finale di nuovi infissi.
- Nel preventivo spostamento di tutti gli arredi presenti sulla balconata che affaccia su Via Ravello (elettrodomestici) e nella successiva rimozione di tutti i manufatti ivi insistenti (tettoie, pannelli modulari verticali, ringhiere e pavimenti).
- Nella demolizione finale controllata della soletta della suddetta balconata con attrezzature idonee al taglio del cemento armato.



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

Per procedere alla rimozione della balconata su Via Ravello e per eseguire le lavorazioni in sicurezza, bisognerà certamente predisporre alcune opere provvisorie e ricorrere ad idonei trabattelli (questi ultimi forse necessari anche per rimuovere dall'esterno le pannellature cieche che attualmente chiudono il balconcino posteriore).

I lavori a farsi, al di là della complicazione operativa, si configurano come un intervento di modesta entità.

E' risaputo che in casi del genere non è concretamente possibile fare riferimento ad alcun listino ufficiale (e men che meno al prezzario regionale concepito per i "grossi" appalti pubblici), ma – più correttamente – bisogna procedere a valutazioni "in economia", tenendo conto del verosimile impegno di manodopera "artigiana" per portare a termine il lavoro, del costo delle attrezzature da impiegare, dei trasporti a rifiuto e di eventuali oneri accessori.

Considerate le cautele da adottare durante la demolizione della balconata, l'impegno temporale è ragionevolmente stimabile in 15 giorni di lavoro di una squadra completa (operaio "specializzato", operaio "qualificato" ed operaio "comune") per il tutto.

I costi attuali della manodopera sono codificati nel vigente tariffario regionale e sono pressappoco i seguenti (al lordo di utile e spese generali):

- operaio specializzato: 320 €/giorno
- operaio "comune": 295 €/giorno
- operaio "comune": 265 €/giorno.

La sola manodopera incide, quindi, per 13.200 € circa.

All'esito di specifiche indagini di mercato, tenuto conto dei prezzi riportati nel vigente tariffario regionale per trasporti a rifiuto e movimentazioni, si è appurato quanto segue:

- la predisposizione di opere provvisorie di protezione, ivi incluso il montaggio e smontaggio, è quantificabile in 2.500 €;
- il costo dei trasporti a rifiuto del materiale di risulta (circa 8 mc, comprese tettoie, pannelli e infissi da smontare) è quantificabile in 2.000 €, ivi inclusi gli oneri di scarica.
- il costo di n° 2 finestre in PVC di tipo semplice, di n° 1 porta-finestra in PVC di tipo semplice e dei blocchi necessari alla ricostituzione del muro di tamponamento è quantificabile in 1.750 €.

L'esborso totale dei lavori risulta, pertanto, di 23.750 € circa, al lordo dell'I.V.A..



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

Al costo dei lavori bisogna aggiungere:

- i diritti di segreteria previsti dall'Ufficio Antiabusivismo per la c.d. "pratica di autodemolizione" (pari a 140 €, come specificato sul sito istituzionale del Comune di Napoli in attuazione della Delibera di G.C. n° 97/2020);
- la tassa per concessione ed occupazione suolo pubblico (circa 500 € calcolati secondo l'attuale Regolamento Comunale in base alla proiezione del balcone su strada, alle previsioni temporali d'intervento ed alla "categoria" di Via Ravello);
- l'onorario lordo del tecnico incaricato di redigere le tutte le pratiche (non meno di 2.500 €, trattandosi di più adempimenti anche se semplici).

In conclusione, il costo per la sola rimozione degli abusi non sanabili ammonta a 27.000 € circa, al lordo dell'I.V.A.

Complessivamente, dunque, la spesa per regolarizzare le difformità interne di minor rilievo e per rimuovere gli abusi che allo stato appaiono insanabili ammonta a 30.000 €.

Lo spostamento delle finestre in alcuni vani e la riconfigurazione della muratura perimetrale dell'immobile comporteranno, ovviamente, dei consequenziali interventi di ripristino e completamento delle finiture (pitture, mattonelle, persiane).

Di tale ulteriore onere si terrà conto in fase estimativa.

~~REDACTED~~

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non si ha notizia del certificato di agibilità del fabbricato comprendente l'immobile pignorato, che – ammesso pure esistente – deve ritenersi oramai anacronistico ed invalido a causa del sopravvenuto spostamento della cucina (dalla più remota planimetria del 1968 risulta, infatti, che il locale cottura si trovava da altra parte).

La predisposizione di una nuova "Segnalazione Certificata di Agibilità" comporta un'apposita una pratica da affidare ad un tecnico qualificato, dovendosi certificare varie cose e vari impianti.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 401 € previsti dal Comune di Napoli (come in ultimo aggiornati con disposizione Dirigenziale n° 874 del 10 dicembre 2024).



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

- Non si ha notizia dell'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato. Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievi delle chiusure d'ambito e degli impianti).
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Ciò posto, per mera completezza si EVIDENZIA quanto segue.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "zona B – Agglomerati di recente formazione", "sottozona Ba – Edilizia d'impianto" del vigente Piano Regolatore Generale, specificamente disciplinata dall'art 32 delle Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda per i dettagli.  
Sono ammessi, in linea di principio, interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
- La normativa urbanistica di "zona" annovera le abitazioni ordinarie tra le destinazioni d'uso compatibili.  
L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e la relativa odierna categoria catastale (A3 – abitazioni di tipo economico) sono pertanto congruenti.
- I luoghi non ricadono nella "zona di tutela" prevista dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.
- Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati non ricade nella "ri-perimetrazione" del limitrofo sito di bonifica d'interesse nazionale "Napoli Orientale" operata con recente D.M. n° 451/2024.
- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zona IV (mediamente rumorose) del vigente piano di zonizzazione acustica.

-----



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

## **2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati**

L'immobile pignorato è attualmente occupato ad uso abitazione dai debitori esecutati e relativo nucleo familiare.

La circostanza desunta in fase di sopralluogo è riscontrata dal certificato di residenza e stato di famiglia riportato in allegato 13.

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate non risultano acquisiti contratti di locazioni riguardanti l'immobile pignorato a nome dei debitori esecutati (cfr. comunicazione riportata in allegato 14).

Non vi sono, pertanto, contratti di locazione opponibili alla procedura.

—



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

## **2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**

All'esito di tutte le indagini effettuate, si evidenzia quanto segue:

### **1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario**

- Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sulle consistenze fisiche e catastali d'interesse e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali e/o neppure trascrizioni di sequestri (di tipo civile, penale o amministrativo).
- Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli paesaggistici, oppure archeologici, oppure storico-artistici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino risulta che i luoghi ricadono in "zona di falda sub-affiorante" ed in zona "a rischio idraulico moderato R1".
- L'attuale configurazione dell'immobile pignorato scaturisce da molteplici opere abusive in gran parte non sanabili (vedi paragrafo 2.6).  
La rimozione degli abusi non sanabili e la regolarizzazione delle difformità interne di minor rilievo comportano spese di una certa entità che restano a carico del futuro aggiudicatario.
- L'immobile necessita di nuovo certificato di agibilità.  
L'adempimento ed il relativo costo restano a carico del futuro aggiudicatario.
- Non risultano registrati contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.
- La costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade in fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del D.P.R. n° 753/1980.
- Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale (nel fabbricato risulta costituito un Condominio ma i tentativi di contattare l'attuale Amministratore P.T. sono risultati vani; non è dato sapere se esista un Regolamento di Condominio).



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

- Non risultano pesi e/o limitazioni d'uso a carico delle consistenze fisiche e catastali d'interesse (tipo: oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di uso e/o abitazione).

Sull'immobile pignorato gravano le trascrizioni nn. 4235/6572 e nn. 4236/6573 del 20 febbraio 2008, nascenti entrambe dall'atto per Notaio Laurini di Marano di Napoli del 15/2/2008 rep n° 81510.

Nel quadro D di entrambe le formalità si legge testualmente <I signori B ai sensi e per gli effetti delle disposizioni innanzi richiamate e con riferimento all'unità immobiliare facente parte dell'isolato 43 nel complesso edilizio "Rione Villa" sito nel comune di Napoli (NA) alla Via Ravello (già Via Nuova Villa) n. 12, meglio descritto al quadro b) della presente nota, si sono obbligati: - a non locarla, affittarla, ne' alienarla a nessun titolo, ne' costituire su di essa alcun diritto reale di godimento per il periodo di cinque anni dalla data dell'atto notarile di compravendita per notar Ilaria Acerra, coadiutore del Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 5 aprile 2006, registrato presso l'agenzia delle entrate di Napoli 2 in data 7 aprile 2006 al n. 1644/It e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 in data 8 aprile 2006 ai nn. 15324/6581 dell'immobile medesimo, il tutto così come previsto dall'art. 20 della legge 179/92 come modificato dalla legge n. 85/94. Detto vincolo non potrà essere modificato o cancellato per tutto il periodo sopra stabilito, senza il benestare scritto della Regione Campania e del Comune di Napoli. i compratori inoltre autorizzano la trascrizione del presente vincolo contro di loro e a favore del Comune di Napoli e della Regione Campania, con esonero da ogni loro responsabilità' al riguardo>.

Al presente il menzionato quinquennio risulta decorso.

- L'immobile pignorato rientra nel perimetro di contribuenza del comprensorio del Consorzio di Bonifica Paludi Napoli e Volla, giusta trascrizione nn. 30667/22746 del 30/10/2013.



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

2. **Oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

➤ ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA dell'8 aprile 2006 (Registro Generale n. 15325; Registro Particolare n. 6550) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 5/4/2006, rep. n° 78626, per la somma complessiva di 194.400 € (capitale 129.600 €), a favore di "Micos Banca S.p.A." (*dante causa* dell'odierno *creditore procedente*), contro (*debitori esecutati*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato.

Il mancato adempimento dei mutuatari è all'origine della presente procedura.

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14 novembre 2024 (Registro Generale n. 32093; Registro Particolare n. 24768) nascente da atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli del 16/10/2024, rep. n° 16769, a favore di "MEDIOBANCA PREMIER S.p.A." (odierno *creditore procedente*), contro (*debitori esecutati*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

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

==



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

## **2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

## **2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)**

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

\*\*\*\*\*

## **2.11 Informazioni di natura condominiale**

Per il fabbricato comprendente il cespite pignorato risulta costituito un Condominio.

I tentativi di contattare l'attuale Amministratore P.T. ai recapiti forniti dai *debitori esecutati* sono risultati vani, così come la consultazione dell'albo dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.

L'esperto non è pertanto in grado di riferire dell'esistenza:

- di eventuali oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari);
- di eventuali spese straordinarie oggetto di bollettazione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di bollettazione;
- di eventuali situazioni moratorie del Condominio nei confronti di prestatori d'opera o fornitori;
- di eventuali vertenze che coinvolgono il Condominio e d'interesse per l'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*



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

## **2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)**

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

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto "analitico", basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

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

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l'individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, stante le difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non sono mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>3</sup> è stata adottata la "superficie commerciale (Sc)" quale parametro tecnico di raffronto.

La "superficie commerciale" comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 *cm*), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 *cm*) e le superfici ponderate (o "ragguagliate") delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Nel caso in esame l'unica pertinenza esclusiva di cui occorre tener conto è il balconcino di scarsi 5 *mq* con affaccio posteriore da ripristinare.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,30.

<sup>3</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Codice delle valutazioni immobiliari*, TECNOBORSA, V edizione anno 2018.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.



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

Non può essere invece conteggiata la superficie dell'attuale balconata con affaccio su Via Ravello, trattandosi di manufatto abusivo non sanabile da rimuovere.

Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della "superficie commerciale" si sviluppa come segue:

LOTTO DI VENDITA UNICO (immobile sito in Napoli alla Via Ravello n° 12, piano primo; estremi N.C.E.U. Napoli sez. SGO – fol. 9 – p.lla 61 – sub 23)

– Superficie utile "regolare" (S <sub>U</sub> )	65,00 mq
– Superficie lorda (S <sub>L</sub> )	78,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenze esclusive (S <sub>P</sub> )	1,50 mq
– <u>Superficie commerciale di riferimento (S<sub>C</sub> = S<sub>L</sub> + S<sub>P</sub>)</u>	<u>80,00 mq</u>

Stabilita la "superficie commerciale di riferimento (S<sub>C</sub>)", il passo successivo è consistito nella determinazione del "più probabile valore medio di mercato" riferito all'unità di detta "superficie".

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

Le indagini sono state condotte tenendo ben presente la peculiare dislocazione territoriale ("Rione Villa") e tipologia economico-popolare al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Nella zona si trovano attualmente in vendita parecchi immobili, ma in molti casi si tratta di vendite giudiziarie.

Si è soprasseduto alla loro considerazione in ragione della ben nota dinamica dei ribassi d'asta e delle decurtazioni normalmente applicate dagli *esperti stimatori*.

In allegato 15 sono riportate alcune inserzioni che rendono l'idea del valore immobiliare "normale" ricercato.

Le quadrature utili sono tutte paragonabili a quella d'interesse (il "taglio" delle abitazioni popolari è notoriamente sempre lo stesso).

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest'ambito territoriale pubblicate dall'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali "Borsino Immobiliare" e "Metroquadro" (cfr. schede riportate in ultimo nell'allegato 15).



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

Ponderate in modo ragionato tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili oggetto delle proposte discriminate, di un verosimile margine di trattativa<sup>4</sup> degli annunci ritrovati e – soprattutto – del fatto che le inserzioni alludono generalmente alla quadratura utile abitabile (più piccola della “superficie commerciale” di bibliografia, ma invero l’unica di “reale” interesse sul mercato), l’esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d’interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO      1.350,00 €/m<sup>2</sup>

Nel mese di agosto 2024 è stato venduto un appartamento ubicato al 4° piano della “scala B” della medesima costruzione.

L’atto notarile è reperibile tramite l’applicativo SISTER dell’Agenzia delle Entrate (trascrizione del 6/8/2024 ai nn. 24673/19145).

Al titolo è allegata la planimetria catastale, sicchè è stato possibile calcolare la relativa “superficie commerciale” (dal titolo risulta che per la veranda presente in quest’immobile è stata presentata un’istanza di condono, con integrale pagamento di oblazione e oneri concessori).

Non v’è alcuna significativa differenza in termini di esposizione (l’eventuale maggiore “panoramicità” deve ritenersi logicamente compensata dalla caratteristica negativa del piano alto in edificio privo di ascensore).

Il prezzo dichiarato nell’atto deve ritenersi in linea di principio attendibile, poiché i venditori si sono avvalsi della possibilità di commisurare l’imposta del registro al c.d. “valore catastale” indipendentemente dal corrispettivo della vendita.

Rapportando il prezzo dichiarato alla “superficie commerciale” si ritrae una quotazione di circa 1.400 €/m<sup>2</sup>, che appare sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato per altra via dall’esperto.

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento al parametro di 1.350 €/mq.

<sup>4</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d’Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 1° trimestre 2025, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



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

Il parametro in questione, ritenuto rappresentativo del valore immobiliare della zona, deve essere in ogni caso rettificato in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto della stima.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 a pagina seguente.

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

Il coefficiente di deprezzamento connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (nessuna riduzione), poiché l'immobile è occupato dai debitori esecutati e non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite dei costi da sostenere per la rimozione degli abusi non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità interne di minor rilievo urbanistico (già quantificati in 30.000 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 non disponendo di informazioni a riguardo.

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

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata nel 10% del valore "normale" in ragione degli imprevisti connessi ai lavori a farsi, delle incertezze sull'esistenza di oneri condominiali insoluti e delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità, aggiornamenti catastali; predisposizione Attestato Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).



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

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

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero (occupato dai debitori esecutati)	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: si reputa normale per la tipologia edilizia; la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano piano in edificio senza ascensore	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: commisurata alla quadratura; si reputa normale	1,000
QUALITA' FINITURE: standard	1,000
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impiato di riscaldamento; presenza condizionatori	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: finiture da ripristinare all'esito lavori rimozione abusi; impianti elettrici da revisionare	0,930
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edilizia economica e popolare anni '60 secolo scorso; la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0,900
INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: rimozione abusi non regolarizzabili - sanatoria difformità interne	0,698
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non disponibili informazioni	1,000
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione	1,000
	<b>0,585</b>

Definito il coefficiente correttivo totale, il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

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

essendo:

- V il valore del lotto;
- $V_{UM}$  l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";
- $S_C$  la "superficie commerciale" assunta a riferimento;
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} \times 0,585 = 63.180,00 \text{ €}$$

In conclusione: il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'immobile sito in Napoli alla Via Ravello n° 12, ubicato a primo piano, censito in N.C.E.U. di Napoli come "sezione SGO, foglio 9, particella 61, subalterno 23", è di 65.000 € in cifra tonda.

---



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

### **2.13 Divisibilità dei beni in caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita**

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

\*\*\*\*\*

### **2.14 Regime patrimoniale dei debitori esecutati**

I *debitori esecutati* risultano coniugati tra loro dall'anno 2003.

Dal certificato riportato in allegato 5 non risultano annotazioni in ordine al regime patrimoniale.

I *debitori esecutati* hanno acquistato l'immobile pignorato nell'anno 2006, partecipando entrambi all'atto di compravendita.

Il cespite staggito deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà di , per la quota del 50% in regime di comunione legale, e di , per la quota del 50% in regime di comunione legale.

\*\*\*\*\*



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

### **3.0 SCHEDE SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO DI VENDITA**

#### **➤ LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli e distinto come civico 12 di Via Ravello.

Ubicata a primo piano ed avente accesso dalla porta a destra salendo le scale.

Confinante: a nord-est con cortile a piano terra; a sud-est con cassa-scale e con altra unità immobiliare (int. 990 sub 24) facente parte della stessa cassa-scale; a sud-ovest con Via Ravello; a nord-ovest con altra unità immobiliare (int. 980 sub 14) facente parte di diversa cassa-scale.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana SGO foglio 9 particella 61 subalterno 23 categoria A/3.

La superficie abitabile "regolare" è di circa 65 mq oltre piccolo balconcino di scarsi 5 mq da ripristinare.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non raffigura l'attuale stato dei luoghi essendo completamente variata la distribuzione interna ed essendo stato annesso all'abitazione il balconcino con affaccio posteriore da ripristinare.

La balconata con affaccio su Via Ravello raffigurata nel grafico catastale è un manufatto abusivo da rimuovere.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

L'immobile è occupato dai *debitori esecutati*.

Nel fabbricato di appartenenza risulta costituito un Condominio, ma allo stato non si dispone di altre informazioni di natura condominiale non essendo stato possibile rintracciare l'attuale Amministratore P.T..

Per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non è stato ritrovato un titolo edilizio legittimante la costruzione originaria, ma quest'ultima è stata realizzata nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale pubblica a totale carico dello Stato.

L'inaccessibilità dell'archivio comunale ha precluso il controllo delle numerose pratiche intestate all'Istituto Autonomo delle Case Popolari ed aventi ad oggetto la costruzione di edifici nella zona.

Allo stato non è possibile escludere che si tratti di costruzione legittima all'impianto.

L'attuale configurazione dell'immobile pignorato scaturisce da molteplici opere abusive, in gran parte non sanabili.

La rimozione degli abusi non sanabili e la regolarizzazione delle difformità interne di minor rilievo comportano una spesa di circa 30.000 € che resta a carico del futuro aggiudicatario.



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

L'immobile necessita di nuovo certificato di agibilità.

L'adempimento ed il relativo costo di circa 2.400 € restano a carico del futuro aggiudicatario.

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ai *debitori esecutati*, all'epoca coniugati in regime di comunione legale ed entrambi partecipanti all'acquisto, in virtù di atto di compravendita rogato Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli, rep. n° 78625, del 5 aprile 2006, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/04/2006 ai nn. 15324/6581.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

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

---



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

#### **4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 13 maggio 2025, rispettando il termine di 30 giorni, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Marco Pesenti, difensore costituito del *creditore procedente*;
- *debitori esecutati*.
- Avv. Monica Macerola, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

La trasmissione ai *debitori esecutati* è stata effettuata a mezzo raccomandata "A/R".

In allegato 16 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

—

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

Napoli, 2 giugno 2025

L'*esperto*  
Dott. Ing. Daniele Capuano

