

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Mario CICCARELLI

Tipo procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: **N.R.G.E. 578/2019**

Creditore procedente:

ITALFONDIARIO S.p.A. P. Iva 00880671003

Via Mario Carucci n. 131 - 00184 Roma

Procuratore costituito:

Avv. Ciro Buonajuto

pec: cirobuonajuto@avvocatinapoli.legalmail.it

Debitore esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

avv. Paola Ciuoffo

pec: avvocatopaolaciuoffo@pec.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:

arch. Carolina Cigala

nomina 11.08.2020 - giuramento 12.08.2020

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA

pagg. I - XXXI

ALLEGATI

nn. 1- 8

Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Carolina CIGALA



Napoli, 11 agosto 2025



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

In data 26.06.2025 la S.V. disponeva che la sottoscritta arch. Carolina Cigala, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione N.R.G.E. 578/2019 promosso da ITALFONDIARIO S.p.A. (P.IVA 00880671003) contro [REDACTED], con nomina dell'11.09.2020 e in forza del giuramento reso, procedesse a redigere nuova relazione ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., integralmente sostitutiva di quella precedentemente depositata in data 01.11.2021 e integrata in data 16.02.2022.

A seguito delle nuove risultanze documentali circa lo status edilizio ed urbanistico del bene, relazionate dalla scrivente con note depositate in data 03.06.2025, veniva accertata l'irregolarità urbanistica dell'immobile, diversamente dalla precedente determinazione peritale che, in punto di conformità, si era pronunciata favorevolmente sulla base di dichiarazioni e attestazioni rivelatisi false, rese in atto pubblico dalla sig. ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta l [REDACTED].

La S.V. fissava l'udienza per l'eventuale rinnovo delle operazioni di vendita al 5 novembre 2025 alle ore 10.30, confermando gli stessi termini per il compimento delle attività del CTU, quindi disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode almeno 60 giorni e con invio di eventuali osservazioni di queste ultime almeno 45 giorni prima della detta udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La sottoscritta provvedeva in data 11 agosto 2025 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo alle parti ed al custode.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data dell'11 luglio 2025 alle ore 9.30 ed effettuava il sopralluogo alla presenza dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED], su delega della custode avv. Paola Ciuoffo, impossibilitata a presenziare all'accesso.

Il verbale, allegato in uno alla presente relazione della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava e/o richiedeva dati e documentazioni richiesti presso:

- Ufficio del Catasto di Napoli, 12.07.2025
- Ufficio Condono Comune di Napoli, 12.04.2021, 07.05 e 15.05.2025
- Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli, 21.03.2025
- Ufficio Anagrafe Comune di Napoli, 14.07.2025



ARCHIETTO CAROLINA CIGALA
via Aniello Falcone n.332 80127 Napoli, tel. +39.339.650.59.90 e-mail: ellitica@libero.it;
carolina.cigala@archiworldpec.it

- Ufficio Edilizia privata del Comune di Napoli, 21.03.2021
- Ufficio Sovrintendenza Comune Napoli, 16.10 e 10.11.2020
- Agenzia delle entrate, 04.03 e 09.03.2021
- Archivio storico notarile di Napoli, 20.03 e 9.04.2021; 25 e 29.10.2021
- Studio notarile Vincenzo Calderini in Maddaloni, 26.10.2021
- Studio amministratore condominio, 26.10.2021, 16.07.2025

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto del 12.03.2019 notificato in data 26.04.2019, la ITALFONDIARIO S.p.A. (p.iva00880671003) in persona del l.r.p.t. intimava alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente alla via [REDACTED] [REDACTED], il pagamento della somma di € 188.000,42 a seguito della mancata corresponsione di rate scadute su mutuo fondiario per la somma originaria di € 186.852,12, con atto per notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni, iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, intercorso tra la stessa e i sigg. [REDACTED] (mutuatario), [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (mutuataria e datrice di ipoteca), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la creditrice notificava atto di pignoramento in data 19.07.2019 richiedendo l'espropriazione dell'immobile posto a garanzia del predetto mutuo, ubicato in Napoli alla via Antonio Toscano n.56, al terzo piano dell'isolato 7d istinto con il numero interno 9, della consistenza catastale di vani 4,5, censito nel N.C.E.U. alla sez. PON foglio 14 p.lla 269 sub 11 z.c. 9, cat. A/2, classe 4, vani 4,5 rendita € 499,67.

Il pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 1, in data 27.08.2019 ai nn. 24739/18824 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 ed a favore di Crédit Agricole Cariparma S.p.a.

La relativa procedura esecutiva veniva assegnata il 28.08.2019 alla S.V. III.ma.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio*



che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

RISPOSTA QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificato redatto dal notaio Gigino ROLLO in Novoli (LE) in data 11.09.2019 che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di compravendita per notaio Vincenzo Calderini di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632 (allegato 2).

Riguardo le formalità pregiudizievoli, dal confronto tra la certificazione notarile in atti, che verifica la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 27.08.2019 (allegato 2) e le ispezioni ipotecarie estratte in data 12.05.2025 dalla scrivente (allegati 5.4,5.5), si rilevano i seguenti gravami:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto in data 22.01.2015 n. 1478/1017 per notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, importo totale € 270.000,00, importo capitale € 180.000,00, a carico di [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED];

- Trascrizione nn.18824/24739 in data 27.08.2019, portante verbale di pignoramento immobili, unità negoziale 1 Napoli NCEU sez. PON foglio 14 p.lla 269 sub 11, via Antonio Toscano n. 56 A/2, a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di [REDACTED]
[REDACTED].

- Pertanto dalla disamina effettuata, sul bene pignorato non risultano gravare ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti e su descritte.

Dalla certificazione ipocatastale risulta che:

- l'immobile staggito al terzo piano è nella piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita per notaio



- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento posto al secondo piano di vani 6 int. 4, identificato con sch. ute 4413/1980 e la comproprietà sui lastrici di copertura di mq 555, identificati con sch. ute 4698/1984, sui quali fu edificato per sopraelevazione il cespite pignorato, erano pervenuti dai sigg. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di
piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà,
[REDACTED] per la quota di
1/10 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena
proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà,
[REDACTED] per la quota di 1/10

di piena proprietà in virtù di atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 14.07.1984 ai nn. 17580/13969.

- Il bene pignorato al terzo piano del fabbricato, catastalmente ancora alla via Antonio Toscano n. 56 -via che nel 26.03.1986 ha assunto il toponimo di via Ulisse Prota Giurleo n. 56 e nel 27.03.1996 quello della attuale via Luigi Piscettaro n. 70 - è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986, data di presentazione della planimetria catastale, sul lastrico solare in sopraelevazione, oggetto della compravendita del richiamato atto per notaio Fisichella del 1984.

2) La scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti attestanti la proprietà in capo alla debitrice quello per notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015 (allegato 3.1) e quello per notaio Carmelo Fisichella rep. 13969/17580 del 14.07.1984 (allegato 3.2), a cui risale la relazione ventennale per notaio Gigino Rollo(allegato 2) depositata dal creditore precedente (data della trascrizione del pignoramento è il 27.08.2019).

Nell'atto del 2015 per notaio Calderini (allegato 3.1) oggetto della compravendita è:

- **appartamento al terzo piano int. 9** del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Luigi Piscettaro n.70 (in catasto ancora alla via Antonio Toscano n.56) contraddistinto dal numero interno 9, della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà



██████████, con appartamento interno 7, e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione Urbana PON Foglio 14, particella 269 sub. 11, via Antonio Toscano n. 56 piano: 3 interno: 9 Zona Cens. 9, Categoria A/2, Classe 4, vani 4,5, rendita € 499,67. Il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale il 28 luglio 1986 n.T229473. Si evince inoltre all'art. 4 (PRECISAZIONI) che la vendita avviene a corpo e non a misura, comprendendo *"altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati"*.

- Si fa rilevare che nella planimetria catastale l'immobile non confina con l'appartamento interno n. 7 ma con gli appartamenti interno n. 8 e n. 10.

Nell'atto del 1984 per notaio Fisichella (allegato 3.2) oggetto della compravendita è:

- **appartamento al secondo piano int. 4** composto di quattro vani ed accessori, confinante con proprietà Riccardi Pietro, traversa Varaldi ed appartamento int. 5 ed int. 6 stesso piano, salvo se altri, denunziato per l'accatastamento all'U.T.E. di Napoli con scheda n. 4413 registrata il 25.09.1980 [...] **ed inclusi i lastrici di copertura del fabbricato della estensione di circa mq 555.**

- Si fa rilevare che nella certificazione notarile per notaio Rollo (allegato 2) , al sub "Storico Ventennale _ Provenienze", è riportato che con atto per notaio Fisichella la sig.ra ██████████ acquistò l'immobile su descritto al piano secondo *"assieme alla comproprietà dei lastrici di copertura di mq 555"*; in atto per notaio Fisichella all'art. 2, si legge che la sig.ra ██████████ *"in caso di costruzione sul predetto lastrico di copertura non dovrà corrispondere alcuna indennità a nessun condomino [...]neppure l'indennità di cui all'art. 1127 c.c."*.

Dalle visure catastali estratte (allegato 5), si riportano i seguenti dati:

Identificazione catastale del bene - costituzione per sopraelevazione del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998:

- dal 09.11.2015 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani – sup. cat. Tot. Mq 116, escluse aree scoperte mq 111, r.c. € 499,67- variazione del 09.11.2015 , inserimento in visura dei dati di superficie;

- dal 01.01.1992 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. € 499,67 L. 967.500;



- dal 28.07.1986 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. L. 2.142 - COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998 CLS- PF 98 (n. B/5921.1/1986)

Situazione degli intestati

- dal 22.01.2015 all'attualità il bene risulta nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita del 22.01.2015 Repertorio n.1477 Rogante: CALDERINI Vincenzo Sede: MADDALONI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1632.1/2015);
- dal 28.07.1986 al 22.01.2015 il bene risulta nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998 Registrazione: CLS-PF 98 (n. B/5921.1/1986).

Dalla **visura ipotecaria sull'immobile pignorato** per il periodo compreso dal 01.06.1994 al 12.07.2025, estratta in data 12.07.2025 (allegato 5.4), si confermano le formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile.

- A seguito di quanto su descritto, si rileva la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), i titoli di proprietà (allegato 3) e le visure catastali (allegato 5).

Non sono state rilevate sostanziali difformità tra lo stato rilevato alla data dell'accesso del 11.07.2025 e la visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3), a meno di modifiche nella distribuzione degli spazi interni, relativa alla divisione di una camera, in precedenza destinata a letto, in due camerette, come rappresentato nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3).

3) In atti è presente l'**estratto di matrimonio** acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli il 21.07.2020 (allegato 4.1), dal quale risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio il 13.07.2010 con [REDACTED] e che, con atto per notaio Calderini rep. 1476 racc. 1016 del 22.01.2015, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);



- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa del bene

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e cioè non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla



conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Tipologia del bene: appartamento, al terzo ed ultimo piano in fabbricato in cemento armato privo di ascensore, composto da n. 5 locali, di cui due di dimensioni ridotte, oltre bagno e balcone con ripostiglio; e precisamente il primo locale, in precedenza destinato a soggiorno, in cui sono presenti gli impianti per l'istallazione di una cucina a vista, due locali in precedenza destinati a camere da letto, con affaccio sull'antistante balcone, e due piccoli locali, con finestrini alti, privi di affaccio diretto, ricavati dalla divisione di un ambiente più ampio; l'altezza interna rilevata è pari a ca. m 3,00; l'esposizione è a Sud e ad Est;

Dati attuali: Napoli, Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Toscano n. 56) scala unica int. n. 9;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 115,20, superficie utile coperta ca. mq 96,55;

Dati catastali: appartamento sito in Napoli censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Confini: proprietà [REDACTED], con appartamento interno 7 (da titolo di proprietà; 8 e 10 nella planimetria catastale) e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto;

Descrizione attuale del bene: il bene è ubicato al terzo ed ultimo piano del fabbricato al civico n.70 della via Luigi Piscettaro nel quartiere Ponticelli, in precedenza denominata via Antonio Toscano, già via Ulisse Prota Giurleo, composto da undici unità immobiliari, di cui dieci in categoria A/2 (civili abitazioni) e una al piano terra in categoria C/2 (magazzini e locali deposito) (allegato 5.4).

Descrizione del contesto e del fabbricato: il quartiere Ponticelli, nella zona orientale del capoluogo, fa parte della VI Municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Barra e



San Giovanni a Teduccio e conta circa 70.000 abitanti.

La morfologia urbanistica è descrivibile come un coacervo di zone diverse, ciascuna riconducibile a diverse fasi storiche: il centro storico con prevalenza di edilizia del XIX secolo, i quartieri della ricostruzione postbellica degli anni '50 e l'espansione post terremoto. Il quartiere è raggiungibile dalla stazione centrale di Napoli con la linea che conduce a Gianturco, da cui partono i bus della linea 196.

Il fabbricato, con struttura in cemento armato, è stato costruito nella metà degli anni '80 in un'area prossima al centro storico, caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità e priva di attività commerciali di vendita al dettaglio (allegato 8.1).

Al civico n. 70 della via Luigi Piscettaro, un cancello in ferro ad accensione elettrica consente l'accesso ad uno spazio comune pavimentato sul quale prospetta l'edificio, leggermente arretrato rispetto alla strada (allegato 8.5 foto 1,2).

Il fabbricato, privo di ascensore, è in discrete condizioni di manutenzione, per quanto siano rilevabili tracce di deterioramento nelle solette dei balconi; le facciate sono tinteggiate di giallo e verde, con fasce marcapiano di colore ruggine(foto 1). Alla sinistra dell'androne (foto 3,4), sormontato da un lucernaio (foto 7,8,9), è posta la scala interna a doppio rampante (foto 5) che serve dieci unità abitative disposte su tre piani (subalterni 3,4,5 al primo livello; subalterni 6,7,8 al secondo livello; sub 9,10,11,12 al terzo livello).

Durante il precedente accesso effettuato in data 20.01.2021, il marito della debitrice, sig. [REDACTED], aveva riferito che il fabbricato era amministrato dal sig. [REDACTED], con ufficio alla via [REDACTED] 80147 Napoli, il quale tuttavia non diede riscontro alla raccomandata inviata in data 15.03.2021 dalla custode e che, nuovamente contattato telefonicamente in data 14.07.2025, sempre dalla custode avv. Paola Ciuoffo, ha comunicato di svolgere solo alcune incombenze per i condomini della via Piscettaro n.70 ma di non aver mai assunto alcuna carica inerente l'amministrazione dello stabile.

Nel fabbricato non è presente servizio di portineria.

Descrizione dell'immobile: lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.3). Il bene, corrispondente all'interno n. 9, al terzo piano, è classificato come abitazione di tipo civile in cat. A/2; si ritiene, ai fini della stima, che per le caratteristiche costruttive, manutentive ed impiantistiche rilevate, sia da riferire al valore minimo riportato dai valori OMI nella categoria civile, sul quale apportare le opportune decurtazioni correttive.

Rispetto all'accesso effettuato in data 20.01.2021, allorquando veniva rinvenuta la presenza del sig. [REDACTED], in qualità di conduttore e del suo nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione stipulato il 04.04.2016, l'immobile appare libero e in condizioni di maggiore vetustà, non essendo abitato e mantenuto da alcuni anni.



All'ultimo piano la porta int.9, blindata e rivestita con un pannello in legno (foto 10,11), costituisce l'ingresso dell'abitazione ed immette in un corridoio a forma di "elle" che distribuisce i suoi cinque locali. Percorrendo il tratto del corridoio in asse con l'ingresso (foto12), sono presenti un primo locale di ca. mq 17,00 (foto 17), in precedenza destinato a camera da letto e il soggiorno/pranzo di ca. mq 22,35, in cui sono predisposti gli allacciamenti idraulici ed elettrici per un angolo cottura (foto 13,14,15); nel tratto del corridoio alla destra dell'ingresso (foto 18,22), sono presenti il bagno di ca. mq 5,80 (foto 19), un locale di ca. mq 13,80 (foto 20,21) e due ristretti ambienti, destinati in precedenza a camerette per bambini, di ca. mq 6,95 (foto 26,27) e di mq 9,35, con finestrino alto (foto 23,24), distribuiti da un disimpegno di ca. mq 2,05 (foto 25).

I locali principali prospettano mediante porte finestre sul balcone di ca. mq 18,60 (foto 28,30), dove è presente un ripostiglio di ca. mq 1,95 (foto 29). L'altezza interna è stata rilevata in ca. m 3,00.

L'appartamento, non essendo più occupato, è stato svuotato del mobilio; i serramenti esterni appaiono danneggiati e sono evidenti segni di deterioramento per incuria (sporcizia, incrostazioni, cattivi odori provenienti dagli scarichi del bagno). Lo stato di manutenzione pertanto può definirsi mediocre; le finiture, di tipo economico, appaiono degradate e gli impianti elettrico ed idrico di base necessitano di revisioni, riparazioni ed adeguamenti; non è presente impianto di allacciamento alla rete comunale per il gas, la cui fornitura avveniva attraverso bombole.

Non è presente impianto di riscaldamento; l'acqua calda era prodotta dal *boiler* sistemato nel bagno.

Gli infissi in legno necessitano di interventi di registrazione e di trattamenti specifici di pulitura, e le persiane avvolgibili in plastica devono essere interamente sostituite, essendo allo stato rotte.

Le porte interne in legno presentano al centro una specchiatura in vetro.

Gli ambienti della casa sono pavimentati in piastrelle di colore grigio chiaro e di formato rettangolare.

Le pareti sono tinteggiate con pittura spatolata in vari colori, dal giallo ocre a toni di grigio. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono discrete, essendo l'immobile ubicato al terzo piano con prevalente esposizione Sud e ad Est, ad eccezione dei due piccoli locali che non hanno affaccio sul balcone e sono dotati di un unico finestrino alto e appaiono poco luminosi e poco areati.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio Calderini trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632 (allegato 3.1), all'art. 4 (PRECISAZIONI) si evince che il bene viene trasferito a corpo e non a misura, comprendendo " *altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza,*



ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati".

- Da quanto in precedenza dichiarato dal marito della debitrice, il fabbricato sarebbe dotato di amministrazione condominiale ma tale dato è stato contraddetto, telefonicamente, dalla persona indicata come amministratore, alla quale si è proceduto ugualmente a richiedere riscontro mediante pec del 16.07.2025(allegato 4.4). Allo stato non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni in merito, né dai condomini né dalle ricerche in corso, effettuate dalla custodia.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

3) La scrivente ha acquisito in data 18.04.2025 certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare l'immobile

- rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'ambito "18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come abitazione di tipo civile sita nel Comune di Napoli, via Luigi Piscettaro n. 70 scala unica int. 9, riportato nel N.C.E.U. Comune di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile.



22.01.2015- atto di compravendita per notaio Calderini Vincenzo di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632, con cui il bene diviene nella proprietà per 1000/1000 di [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato da [REDACTED];

- Si fa rilevare che nella certificazione ipocatastale per notaio Rollo (allegato 2) è riportato che, con l'atto di compravendita per notaio Fisichella, alla parte acquirente sono trasferiti l'appartamento al secondo piano int. 4 di vani sei e la "comproprietà" dei lastrici di copertura di mq 555, mentre i vani dell'appartamento sono quattro ed accessori, e in riferimento ai lastrici, è specificato che in caso di costruzione su di essi, la parte acquirente non avrebbe dovuto corrispondere alcuna indennità a nessun condominio, neppure di cui all'art. 1127 c.c.

XIII



Napoli, alla via Luigi Piscettaro n.70, in catasto via Antonio Toscano n.56, appartamento per civile abitazione al terzo piano contraddistinto dal numero interno 9 della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà [REDACTED], con appartamento interno 7 e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto; riportato nel catasto fabbricati di Napoli regolarmente intestato con i seguenti dati: sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67.

Il pignoramento non è esteso alle ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), visura storica per immobile (allegato 5.2), visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:

- l'immobile pignorato, al terzo piano, fu realizzato per sopraelevazione e senza titolo abilitativo sul lastrico solare di un edificio per civili abitazioni costruito in epoca successiva al 1978, come evincibile dall'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984 (allegato 3.2).

- la planimetria catastale del 28.07.1986 risulta congruente a quella allegata al titolo per notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015 (allegato 3.1) e che lo stato rilevato, dapprima il 20.01.2021 e successivamente l'11.07.2025, è conforme alla planimetria catastale del 28.07.1986a meno della modifica operata nella distribuzione interna, rappresentata nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), che ha comportato la divisione di una camera in due ambienti più piccoli. Al titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice è allegato l'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato il 19.01.2015 con validità decennale, nel quale l'immobile viene classificato in classe F (allegato 3.1). Si ritiene necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.FA., inserendo le modifiche riscontrate nella distribuzione interna.

Essendo di poco successiva all'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, la planimetria catastale del 28.07.1986 può essere assunta come rappresentazione dello stato originario di riferimento; tale planimetria è antecedente alla istanza di condono n.18109/0/1995, ai sensi della legge 724/1994 che, in atto per notaio rogante Calderini, quindi in atto di un pubblico ufficiale, la parte venditrice dichiara assentita con disposizione dirigenziale n. 31009 in data 08.06.2012, legittimano la commerciabilità del bene fino a querela di falso.

A seguito delle recenti acquisizioni documentali, si è potuto verificare che il



provvedimento di sanatoria pg/2012/886863 adottato con disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 ricade su altro bene e che l'istanza di sanatoria, presentata a nome del sig. [REDACTED] (allegato 7.7), probabilmente su procura dei genitori [REDACTED] tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente [REDACTED], risulta incompleta, esistendo presso l'ufficio condono la sola domanda e la ricevuta del pagamento delle oblazioni (allegato 7.4); inoltre tale istanza è riferita ad un immobile, al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56 (denominazione precedente della via Toscana, ora via Piscettaro n. 70), che presenta le caratteristiche dimensionali di quello pignorato, ma del quale non sono riportati gli identificativi catastali e pertanto non risulta univocamente identificato.

In relazione agli ulteriori approfondimenti autorizzati dal G.E, su specifiche richieste che la scrivente ha potuto formulare agli uffici competenti solo a seguito di indagini eseguite su titoli di proprietà, visure catastali, visure anagrafiche, dei beni confinanti con quello del procedimento e non oggetto del presente procedimento, si è potuto verificare che l'immobile pignorato è, allo stato, privo di titolo legittimante e che, come certificato dall'ufficio condono in data 15.05.2025 (allegato 7.4), le istanze di sanatoria per tutti gli immobili realizzati al terzo piano sul lastrico solare, all'epoca nella intera proprietà della sig.ra [REDACTED], non possiedono i requisiti di condonabilità ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94.

La scrivente resta a disposizione al compimento di tutte le ulteriori attività che l'Ill.mo G.E., a seguito della disamina della documentazione integrata, ritenesse ancora opportuno demandarle e volte a segnalare gli illeciti riscontrati e ad accertare eventuali irregolarità a carico di eventuali responsabili.

QUESITO C

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.



Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso beni

1) Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune in data 14.07.2025 risulta che la debitrice [REDACTED] risiede dalla nascita a Napoli alla via [REDACTED] (allegato 4.2).

L'appartamento pignorato, come riscontrato in sede di accesso il 11.07.2025, non appare attualmente abitato. Il custode giudiziario ha riferito di aver attuato e concluso la procedura di esecuzione per rilascio, inviando il verbale dell'udienza del 16.10.2023 con la relativa ordinanza (allegato 4.3).

All'epoca dell'accesso del 20.1.2021 l'appartamento era abitato dal sig. [REDACTED] [REDACTED], domiciliato in Portici (NA) in [REDACTED] in qualità di conduttore, e dal suo nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione stipulato il 04.04.2016 con decorrenza in pari data e fino al 03.04.2020, registrato in data 17.05.2016 al n. 004697 e corrispettivo pattuito in € 5.400,00 annuali, da pagarsi anticipatamente in 12 rate da € 450,00.

2) In base alle quotazioni OMI, 2° semestre 2024, Napoli, codice zona E31, il valore locativo per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale risulta compreso tra 4,3 e 6,4 €/mq x mese; poiché la superficie utile rilevata è pari a ca. mq 96,55, in base alle attuali condizioni di manutenzione e alle difformità edilizie riscontrate e considerando che il fabbricato è privo di ascensore, si ritiene congruo indicare come canone di occupazione mensile il valore dica. € 225,00/mese.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*



- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per l'ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.578/2019, in data 11.03.2021 a favore di CRÉDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di [REDACTED] [REDACTED] come da visura ipotecaria estratta il 12.07.2025 (allegato 5.4).

- Dal certificato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali il 06.11.2020 (allegato 7.2) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, non vi sono provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.



Non risultano vincoli di natura artistica, storica, vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti; in particolare l'immobile:

- rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- rientra nell'ambito "18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149;

- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.(allegato 6).

2)In base a quanto dichiarato e riportato nel primo verbale di accesso, il fabbricato sarebbe stato amministrato dal sig. [REDACTED] con studio alla via [REDACTED] [REDACTED] 80147 in Napoli, il quale non ha dato riscontro alle informazioni richieste, dal custode giudiziario e dalla scrivente, a mezzo di lettere raccomandate con a.r. consegnate il 16.03.2023 e, successiva, in data 16.07.2025 (allegato 4.4), circa:

- certificato di agibilità;
- numero di interno;
- indicazione dei millesimi;
- indicazione della quota ordinaria mensile a carico del bene;
- regolamento di condominio;
- pertinenze;
- servizio di portineria;
- impianti centralizzati;
- indicazione titolo edilizio dello stabile.

Si precisa che il sig. [REDACTED], contattato telefonicamente in data 14.07.2025 dalla custode avv. Paola Ciuoffo, ha comunicato di svolgere solo alcune incombenze per i condomini della via Piscettaro n.70 ma di non aver assunto alcuna carica inerente l'amministrazione dello stabile. Nel fabbricato non è stata rilevata la presenza del servizio di portineria.



QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel



caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

1) Dall'atto di compravendita per notaio Fisichella del 29.06.1984, con cui la sig.ra [REDACTED] acquistò l'appartamento al secondo piano int. 4 ed il lastrico solare dell'intero edificio (allegato 3.2), si evince che il fabbricato alla via Toscana n. 56 è stato realizzato sull'appezzamento di terreno nel Comune di Napoli, al quartiere Ponticelli, rilevato catastalmente al foglio 159 con il particellare 269, nella proprietà dei coniugi [REDACTED] e dei coniugi [REDACTED] per averlo acquistato con atto per notaio Maria Teresa Bargi di Cercola in data 23.01.1978, trascritto ai nn. 1947/1708.

Il fabbricato, composto da piano terreno, primo e secondo piano, fu realizzato tra 1978 e il 1984; successivamente, tra il 1984 e il 1986, furono costruite, sul lastrico solare, quattro unità immobiliari, tra cui l'unità pignorata.

Allo stato attuale, come risulta dall'elenco immobili (allegato 5.4), nell'edificio sono presenti 11 unità immobiliari disposte su tre piani e precisamente:

- piano terra: sub 1cat. C/2
- piano I: sub 3int. 1, sub 4int. 2, sub 5 int. 3 in cat. A/2
- piano II: sub 6int. 4, sub 7int. 5, sub 8 int. 6 in cat. A/2
- piano III: sub 9int. 7, sub 10int. 8, sub 11int. 9, sub 12int. 10 in cat. A/2.

Il sub2 è stato soppresso.

Il bene pignorato, censito al sub 11 int. 9 al terzo piano, è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986, data di presentazione della planimetria catastale (allegato 5.3), in assenza di titolo abilitativo, come sopraelevazione del secondo piano, su parte del lastrico solare oggetto della compravendita per notaio Fisichella, trascritto il 14.07.1984 (allegato 3.2) e ricadente in fabbricato anch'esso privo di titolo edilizio.

In forza di domanda di condono n.18109/1995 il 27.02.1995, ai sensi della legge 724/1994 al Comune di Napoli e del pagamento dell'intera oblazione (mediante il

XX



versamento di lire 3.412.300 effettuato presso l'Ufficio Postale di Volla sul C/C n.255000), nel titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice, è dichiarato dalla venditrice, sig.ra [REDACTED], che *"in data 29 novembre 2012 il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha rilasciato provvedimento di condono edilizio pg/2012/886863 disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012"(allegato 3.1).*

Dalle visure catastali, dai titoli di proprietà e dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021 (allegato 7.2) ed integrati in data 15.05.2025 (allegato 7.5), in relazione alle quattro unità realizzate al terzo piano del fabbricato alla via Piscettaro n. 70, risultano presentate tre domande di condono in data 10.07.1995 n. 18109, 18110, 18111, aventi ad oggetto tre appartamenti costruiti al terzo piano del fabbricato in oggetto, delle quali la n. 18111 relativa al sub 9, int. 7, che risulta integrata con la presentazione di rilievi fotografici e autocertificazioni ex lege 445/2000 con dichiarazione dello stesso indirizzo e degli stessi dati catastali: il che dimostra inequivocabilmente che le istanze fanno riferimento al fabbricato sito in via Piscettaro 70, in origine indicato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56. Ai fini di una migliore comprensione, si rimanda al grafico illustrativo redatto dalla scrivente (allegato 8.5).

Si riscontra che la domanda di condono, presentata il 10 luglio 1995, riferita alla superficie totale di mq 94,80 (residenziale mq 91,00 e s.n.r. mq 6,34 al 60%) sita al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56, di cui è stata fornita copia del bollettino relativo al pagamento delle oblazioni, presentata da [REDACTED], figlio di [REDACTED] e [REDACTED], tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente [REDACTED], quando il bene era già pervenuto nella proprietà della [REDACTED] con il richiamato atto per notaio Fisichella del 1984, risulta incompleta e priva degli identificativi catastali.

L'ufficio condono ha certificato la mancata corrispondenza tra l'istanza di condono n. 18109/1995 e il numero della disposizione dirigenziale n. 31009, che risulta riferita alla pratica di condono n. 2049/6/86 per abusi realizzati in altri luoghi (allegato 7.2) ed ha successivamente certificato, in data 16.05.2025(allegato 7.4), che l'istanza di condono n. 18109/95 risulta carente della documentazione necessaria per ubicarla catastalmente, e alla stessa, non risulta rilasciato alcun provvedimento dirigenziale per la sanatoria. **Allo stato, dunque, l'immobile è privo di titolo di legittimità edilizia ed urbanistica.**

In riferimento alla posizione delle istanze di condono n. 18109, n. 18110, n. 18111 del 10.07.1995 presentate ai sensi della L. 724/94 per tre delle quattro unità immobiliari realizzate sul lastrico solare del fabbricato alla via Prota Ulisse Giurleo (attuale via Piscettaro), al terzo piano, le stesse non sarebbe condonabili in quanto, seppur presentate



da soggetti diversi, all'epoca della presentazione, le unità immobiliari erano nell'intera proprietà della sig.ra [REDACTED] e prive, quindi dei requisiti di condonabilità in riferimento al rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94 secondo il prevalente orientamento della più recente giurisprudenza.

Di seguito si riporta la motivazione di non condonabilità espressa dall'Ufficio Condono, ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla legge di riferimento n. 724/94: "In caso di più istanze di condono relative a diverse U.I. facenti parte dello stesso fabbricato, le rispettive cubature, seppur non eccedenti singolarmente i mc. 750,00, vanno assommate, riconoscendo quale principio consolidato quello per cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile realizzato in esecuzione di un disegno unitario qualora riconducibile ad uno stesso soggetto proprietario, essendo irrilevante la sua suddivisione in più unità abitative" (allegato 7.4).

Inoltre la scrivente ha proceduto ad acquisire, a campione, visure catastali, ipotecarie e titoli di proprietà di alcune unità dello stabile, ai piani sottostanti, rilevando la presentazione di separate istanze di condono, per le quali si potrebbe solo presumere un effetto di sanatoria parziale dell'edificio che, in mancanza di titolo abilitativo, non appare allo stato urbanisticamente conforme.

Le informazioni e i dati acquisiti fanno solo ritenere plausibile che il fabbricato, costruito senza titolo edilizio in area non sottoposta a vincoli paesaggistici, potrebbe ipoteticamente acquisire una legittimazione postuma in conseguenza delle istanze di condono richieste dai proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato e facenti parte del medesimo condominio su cui insiste il lastrico solare, sul quale è stato edificato il bene pignorato.

- In relazione alla visura planimetrica presentata in data 28.07.1986, lo stato attuale appare ad essa congruente a meno di una modifica nella distribuzione interna, relativa alla divisione di un locale in due ambienti più piccoli, operata con la realizzazione di un tramezzo divisorio, e rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.4). Si pertanto può affermare che dal 1986 non sono stati commessi ulteriori abusi edilizi e che l'unica modifica rilevabile, rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, è nella distribuzione interna.

- In riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile, il certificato rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli in data 18.04.2025 (allegato 6) attesta che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti.

2) Al fine di verificare la possibilità di sanatoria del bene, la scrivente ha acquisito dal Comune di Napoli, Servizio Condono edilizio in data 12.04.2021 e successivamente in data 16.05.2025, documentazione inerente l'istanza di condono edilizio n. 18109 del



10.07.1995 presentata ai sensi della Legge 724/94 per abusi realizzati al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56, a nome di [REDACTED]. Tale istanza è priva di documentazione necessaria ad identificarla catastalmente, per quanto sia accertato che la stessa ricada su una delle quattro unità abitative ubicate al terzo piano del fabbricato alla attuale via Piscettaro n. 70, ex via Prota Ulisse Giurleo, già via Antonio Toscano.

Premesso che :

- la planimetria allegata al titolo di proprietà del 22.01.2015 per notaio Calderini documenta uno stato sostanzialmente invariato rispetto a quello rappresentato nella visura planimetrica del 28.07.1986 (allegato 5.3);
- in sede di accesso, condotto il 11.07.2025, si è rilevata la conformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie, tra loro coincidenti, del 1986 e del 2015, a meno di una piccola modifica nella distribuzione interna, rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto (allegato 8.4);
- non è stato possibile ancorare univocamente l'istanza di sanatoria n. 18109 del 10.07.1995 al bene pignorato, in quanto la stessa è carente della documentazione necessaria ad ubicarla catastalmente, come da certificazione rilasciata il 16.05.2025 dal Comune di Napoli, Servizio Condonò edilizio (allegato 7.4);
- agli esiti degli ulteriori approfondimenti che la S.V. ha disposto ed autorizzato, che hanno comportato acquisizioni di atti ed indagini su pratiche di beni non oggetto della presente procedura:

- è stato possibile accertare che il fabbricato alla attuale via Piscettaro n. 70 ricade nella p.lla 269 del foglio 159 del C.T., come si evince dalla esatta coincidenza della sua sovrapposizione dalla ortofoto con l'estratto di mappa (allegato 8.2);

- è stato possibile accertare che, a risalire dagli anni Quaranta del Novecento, nello stradario del Comune di Napoli, in corrispondenza della striscia stradale di via Antonio Toscano, è presente una traversa, detta anche 1 Traversa Antonio Toscano, in corrispondenza del civico 56, e che tutti gli immobili di detta traversa erano individuati con il civico 56 di via Antonio Toscano; con deliberazione di Giunta Municipale n. 231 del 26.03.1986, l'area di circolazione denominata via Antonio Toscano ha assunto il toponimo di via Ulisse Prota Giurleo, senza modifica della numerazione civica. Pertanto, la traversa individuata dal civico 56 di via Antonio Toscano corrispondeva al civico 56 della nuova via Ulisse Prota Giurleo. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1070 del 27.03.1996 l'area di circolazione corrispondente al civico n. 56 di via Ulisse Prota Giurleo ha assunto il toponimo di via Luigi Piscettaro senza modifica della numerazione civica. Pertanto, vi è perfetta corrispondenza tra l'area di circolazione individuata dal civico n. 56 della già via Antonio Toscano e la traversa individuata dal civico n. 56 dell'attuale via Ulisse Prota



Giurleo, e proprio nell'anno in cui viene presentata l'istanza di condono (1995) vi è corrispondenza tra l'area di circolazione individuata dal civico n. 56 di via Ulisse Prota Giurleo e tutti i civici dell'attuale via Luigi Piscettaro. Vi è altresì corrispondenza tra il civ. 70 dell'area di circolazione che parte dal civ. n. 56 dell'attuale via Ulisse Prota Giurleo (ex 1 Traversa Antonio Toscano) e il civ. n. 70 di via Luigi Piscettaro;

-in relazione alle unità abitative poste al terzo piano dell'immobile alla via Piscettaro n. 70 (ex Ulisse Prota Giurleo n. 56) sono state presentate alla stessa data 10.07.1995, e con numero progressivo, le seguenti istanze di condono ai sensi della legge n. 724/1994 : n. 18109 a nome di [REDACTED], n. 18110 a nome di [REDACTED], n. 19111 a nome di [REDACTED], quest'ultima integrata con presentazione di istanza ai sensi della Delibera D.C. n. 4981/06 e successive, in cui risultano dichiarati, oltre che il medesimo indirizzo, anche i riferimenti del N.C.E.U.;

- per l'istanza di condono n. 18109/95 intestata a [REDACTED] presso l'ufficio condono non risulta rilasciato alcun provvedimento dirigenziale;

- le tre istanze di condono, in merito alla verifica dei requisiti di condonabilità previsti dalla normativa in materia, per quanto recentemente comunicato dall'ufficio condono in data 15.05.2025 (ALLEGATO D), non potrebbero esser accolte: si legge nella comunicazione che *"secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale formatosi negli ultimi anni, ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94, in caso di più istanze di condono relative a diverse U.I. facenti parte dello stesso fabbricato, le rispettive cubature, seppur non eccedenti singolarmente i mc. 750,00, vanno sommate, riconoscendo quale principio consolidato quello per cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile realizzato in esecuzione di un disegno unitario qualora riconducibile ad uno stesso soggetto proprietario, essendo irrilevante la sua suddivisione in più unità abitative"*;

- le tre istanze di condono, per quanto singolarmente non superino i mc. 750,00 e per quanto presentate da n. 3 soggetti diversi, ma legati da rapporti di parentela con la proprietaria, sono da riferire a beni che, all'epoca della presentazione delle singole istanze, erano nella esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] deceduta l'[REDACTED].

Tutto ciò premesso, per quanto dichiarato dall'Ufficio Condono, non appare revocabile in dubbio, alla luce di tutto quanto esposto, che il bene oggetto del presente procedimento deve ritenersi non condonato e attualmente non condonabile alla luce della comunicazione del 15.05.2025 di cui sopra.

- Tuttavia, la scrivente fa rilevare che, in riferimento all' immobile pignorato, per il quale non può accertarsi né definitivamente escludersi la pendenza di una istanza di condono, il cui iter istruttorio prefigura comunque la conferma della sua condizione di



insanabilità, sino a quando le singole istanze ricadenti sugli immobili al terzo piano del fabbricato non saranno esitate dall'amministrazione con specifici provvedimenti, gli stessi beni, per quanto abusivi e non sanabili, permangono in una condizione di incertezza giuridica ed operativa, che rende possibile una valutazione basata sul "valore d'uso", che tiene conto delle limitazioni e dei rischi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ordinati dall'autorità competente, o altre sanzioni o limitazioni come l'impossibilità di regolarizzazione.

QUESITO F

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti

1) La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione, essendo peraltro dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO – VALORE D'USO € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento /00)

Abitazione di tipo civile - prezzo base € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento /00)

- abitazione di tipo civile per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] composta da 5 locali, di cui il più ampio con impianti per angolo cottura, e ulteriori quattro locali, di cui due di ristrette dimensioni, oltre disimpegno, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà [REDACTED], appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.



QUESITO G

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

Alloggio di tipo civile sub 11

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2024 -2° semestre zona E31, per beni ricadenti nella zona e con tipologia di abitazione civile come quello oggetto del procedimento, è indicata una forbice di valori compresi tra € 1.350/mq ed € 2.050/mq. Per le caratteristiche rilevate e lo stato manutentivo, si ritiene di doversi attenere al parametro minimo.

Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo civile

Prezzo minimo: € 1.350/mq

Fascia Periferica -Suburbana/Ponticelli

Codice zona: E31



Descrizione del bene e indicazione delle superfici

- 1) Tipologia del bene: il bene oggetto del procedimento è un un'abitazione di tipo civile composta da un locale con predisposizione angolo cottura, due locali in precedenza destinati a camere da letto e due camerette, bagno unico, corridoio, balcone con ripostiglio; altezza interna rilevata pari a ca. m 3,00;

Dati attuali: Comune di Napoli (Na), Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Antonio Toscano n. 56) scala unica, terzo piano, interno 9;

Superficie stato rilevato: superficie commerciale pari a ca. mq 115,20, superficie utile coperta pari a ca. mq 96,55;

Dati catastali: abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Confini: proprietà [REDACTED], appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.

Tali confini corrispondono con quelli catastali mentre nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento è indicato l'appartamento interno n.7 al posto di quelli all'interno n.8 e n. 10 di fatto ad esso contigui.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- locale 1 con predisposizione angolo cottura ca. mq 22,35
- locale 2 ca. mq 17,00
- bagno ca. mq 5,80
- locale 3 ca. mq 13,80
- locale 4 ca. mq 6,95
- locale 5 ca. mq 9,35
- disimpegno ca. mq 2,05
- corridoio ca. mq 17,30
- balcone ca. mq 18,60.

La superficie commerciale pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e alla destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 115,20. La superficie del balcone è stata conteggiata al 25%.

Premessa

In base alle considerazioni sinora dettagliatamente espresse, l'immobile risulta privo di titolo abilitativo e l'istanza di sanatoria n. 18109, che comunque non risulta univocamente riferibile al bene pignorato, non potrebbe essere accolta, seppur non eccedente singolarmente, per il limite volumetrico di mc 750 previsto dalla legge n. 724/94, in



quanto va identificata con riferimento all'unitarietà dell'opera abusiva, riconducibile allo stesso soggetto proprietario, la sig.ra [REDACTED] per l'appunto, e quindi va sommata alle opere di cui le istanze n. 18110 e n. 18111, superando il limite volumetrico di legge.

Per la non conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, **la scrivente prevede la demolizione del bene; tuttavia, stante l'indeterminatezza del provvedimento di demolizione, ritiene che possa procedersi alla definizione del valore che deriva direttamente dall'uso dello stesso, in riferimento allo stato attuale, di abitazione di tipo civile (cat. A2) allo stato totalmente abusiva.**

Determinazione del VALORE D'USO del LOTTO UNICO

Dalle documentazioni acquisite, con atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella del 14.07.1984, la sig.ra [REDACTED] acquistò un'abitazione al secondo piano e il lastrico solare, per l'intera estensione di circa mq 555, della palazzina alla via Antonio Toscano n. 56, e in data 28.07.1986 viene presentata la prima planimetria catastale dell'immobile pignorato, che risulta sostanzialmente conforme allo stato rilevato.

Si può quindi affermare che il bene pignorato è stato costruito tra il 14.07.1984 e il 28.07.1986 e ad oggi, quindi in circa 40 anni, **non risultano emessi provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale.**

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione dell'unità immobiliare, **si può determinare il valore d'uso del compendio in analogia con il metodo di capitalizzazione del canone di locazione presunto**, ipotizzando che lo stesso, a causa delle difformità riscontrate, possa essere locato continuativamente per un periodo di circa 15 anni, e operando le opportune decurtazioni in considerazione del fatto che, al termine del periodo ipotizzato, potrebbe essere demolito.

Il valore OMI di mercato per abitazioni di tipo civile (A/2) secondo semestre 2024, in codice zona E31 Suburbana/PONTICELLI risulta compreso tra € 1350/mq e € 2.050/mq; il parametro di locazione per abitazioni civili (A/2), con autorizzazione assentita, risulta compreso tra € 4,3/mq e € 6,4/mq.

In considerazione dello stato di finitura e dello stato di manutenzione mediocre, la scrivente ritiene di assumere il valore minimo pari ad € 4,3/mq, decurtandolo del 50% per le difformità edilizie ed urbanistiche e di riferirlo alla superficie utile abitabile (mq 96,55), a cui si è considerato di aggiungere quella del balcone (mq 18,60), in maniera ridotta al 25% (mq 4,65), in quanto costituisce una sostanziale miglioria al godimento dell'appartamento.

Il prodotto del valore locativo minimo abbattuto del 50% (€ 2,15/mq) moltiplicato per la superficie di mq 101,20, individua un canone pari ad € 217,58/mese.



Il reddito lordo prodotto dal compendio in un anno risulta pari a: € 217,58/mese x 12 mesi = € 2.610,96/anno, da cui si considera in detrazione almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, registrazione, ecc., quindi si ha: € 2.610,96 x 0,75 = € 1.958,22.

Assumendo un saggio di capitalizzazione $i = 0,038$, ricavato dai valori OMI (valore minimo di locazione x 12 mesi/valore minimo di mercato) ovvero $4,3 \times 12 / 1350$, sostituendo i valori determinati nella formula $V = R / i$, si ottiene $V = € 1.958,22 / 0,038 = € 51.532,10$.

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata ipotizzata di 15 anni, prima di un'eventuale demolizione del compendio, è pari a $V = € 1.958,22 \times 15 \text{ anni} = € 29.373,30$.

Per una maggiore approssimazione al più probabile valore d'uso, si può procedere alla media aritmetica tra i due valori innanzi ottenuti:

$V = (€ 51.532,10 + € 29.373,30) / 2 = € 40.452,70$ che, approssimato per eccesso, risulta pari ad € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00).

VALORE D'USO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il VALORE D'USO del LOTTO UNICO, composto dal bene al sub 11, alloggio civile, è stato stimato pari ad € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00)

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE D'USO € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento /00)

Abitazione di tipo civile- prezzo base € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento /00)

- abitazione di tipo civile per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] composta da 5 locali, di cui il più ampio con impianti per angolo cottura, e ulteriori quattro locali, di cui due di ristrette dimensioni, oltre disimpegno, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà [REDACTED], appartamento interno n. 8, appartamento n. 10, proprietà aliena.

CONCLUSIONI

La sottoscritta:

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XXXI e di ALLEGATI -nn. 1-8;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:



ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 11.07.2025

2. CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE per notaio Gigino ROLLO, 11.09.2019

3. TITOLI DI PROPRIETÀ

3.1. Atto di compravendita per notaio Vincenzo CALDERINI in Maddaloni (Ce) rep. 1477 racc. 1016, 22.01.2015 trascritto a Napoli 1 reg. gen. n. 2040 reg. part. n. 1632, 02.02.2015

3.2. Atto di compravendita per notaio Carmelo FISICHELLA in Napoli rep.19526 racc. 1873, 29.06.1984 trascritto a Napoli 1 reg. gen. n. 17580 reg. part. n. 13969, 14.07.1984

4. CERTIFICATI E DOCUMENTI

- 4.1. Certificato cumulativo, 28.07.2020

- 4.2. Certificato di residenza, 14.07.2025

- 4.3. Convalida di sfratto, 16.10.2023

- 4.4. Richiesta documentazione amministratore di condominio, 16.07.2025

5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

- 5.1. Visura storica per soggetto, 12.07.2025

- 5.2. Visura storica per immobile, 12.07.2025

- 5.3. Visura planimetrica del 28.07.1986, 16.07.2025

- 5.4. Elenco immobili, 16.07.2025

- 5.5. Ispezione Ipotecaria per immobile, 12.07.2025

- 5.6. Ispezione ipotecaria per soggetto, 12.07.2025

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, PG/2025/367184, 18/04/2025

7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE

- 7.1. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania, 09.11.2020

- 7.2. Certificato ufficio condono PG/2021/2994560 con istanza allegata, 12.04.2021

- 7.3. Richiesta ufficio condono con approfondimenti, 30.04.2025

- 7.4. Certificato ufficio condono PG/2025/0452399, 16.05.2025

- 7.5. Certificato ufficio toponomastica PG/2025/265851, 21.03.2025

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile

- 8.2. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa

- 8.3. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici

- 8.4. Confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale del 28.07.1986

- 8.5. Grafico illustrativo delle istanze di condono richiamate nei titoli di proprietà degli immobili al piano terzo

- 8.6. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

- 8.7. Documentazione fotografica foto nn. 1-30

XXX



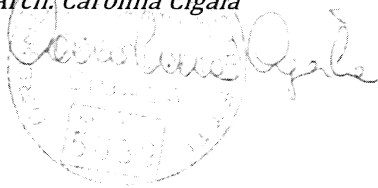
ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
via Aniello Falcone n.332 80127 Napoli, tel. +39.339.650.59.90 e-mail: eliliffica@libero.it;
carolina.cigala@archiworldpec.it

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti alla parte debitrice e al custode giudiziario.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Arch. Carolina Cigala



Napoli, 11 agosto 2025



