

Laura Ferrante

CN = Laura Ferrante
O = Ordine degli
Architetti di Napoli
C = IT

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 410/2023

*G. E. dott. **MONTEFUSCO** Gabriele*

*CTU arch. **FERRANTE** Laura*

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

ITACA SPV S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXX

Perizia Immobiliare

LOTTO 2

Appartamento via G. Aspreno Galante n.115

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	6
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	8
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	15
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)	19
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	33
PROVENIENZA	36
C. STATO DI POSSESSO	38
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	38
FORMALITÀ	38
VINCOLI	38
CONDONO	38
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	40
USI CIVICI	40
SPESE CONDOMINIALI	40
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	40
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	41
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	42
F. FORMAZIONE DEI LOTTI	48
G. VALORE DEL BENE E COSTI	48
6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	53
7. CONCLUSIONI	54

ALLEGATI:

- n.1 verbali sopralluoghi;
- n.2 mandato R.G.E. 410/2023;
- n.3 nota trascrizione pignoramento;
- n.4 estratto matrimonio;
- n.5 planimetria stato dei luoghi;
- n.6 documentazione fotografica;
- n.7 doc. catastale;
- n.8 risp. pratiche autorizzative;
- n.9 Atti di provenienza;
- n. 10 certif residenza;
- n. 11 ispezione ipotecaria immobile;
- n. 12 risp. condono; fascicolo c. a. n. 470/2008; annullamento disp. dirig. n.344/A c.a. n.76/2015)
- n. 13 risp. comune;
- n. 14 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 15 Scheda sintetica.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **ITACA SPV S.R.L.** con sede legale in via Alfieri n.1 Conegliano (TV), C.F. 05310700264, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola presso il cui studio elett.te domiciliata sito in Napoli alla via G. Porzio n.4 -Centro Direzionale isola E1.
pec: antonellamerola@puntopec.it

Debitori esegutati

- **XXXXXXXXXX** nato a NAPOLI (NA) il XXXXXX, residente in Napoli alla XXXXXXXX
- **XXXXXXXXXX** nata a NAPOLI (NA) il XXXXXX, residente in residente in Napoli alla XXXXXXXX

Entrambi rappresentati dall'avv.Giuseppe Buonanno, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Casal di Principe (CE) alla via F. Schubert 17.

pec: avv.giuseppebuonanno@legalmail.it

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

BENE 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via Abate Alferio n.14, piano T, 2,5 vani catastali. Al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.Ila 127 Sub. 5.

BENE 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via G. Aspreno Galante n.115, scala U, piano 1-2, 5,5 vani catastali. Al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.Ila 127 Sub. 8.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 06/11/23 dall'Ill.mo Giudice Dott. Montefusco nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **ITACA SPV S.R.L** contro **XXXXXXXXXXXXXX**, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla

documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 12/11/2023 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso negativo

In data **14.12.2023**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, previa comunicazione agli esecutati, si recava sui luoghi di causa, dove non è stato possibile effettuare l'accesso poichè non si rinveniva alcuno.

Secondo accesso

In data **14.02.2024**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, previa comunicazione agli esecutati, effettuava il sopralluogo di secondo accesso presso gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza degli esecutati XXXXXXXXX che ci consentivano l'accesso ai cespiti oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare lo stessi stabilmente insieme alla propria famiglia. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

Terzo accesso

In data **21.03.2024**, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, si recava nuovamente presso i luoghi di causa, previa comunicazione agli esecutati, per effettuare l'accesso al locale con ingresso dal cortile del fabbricato civ.115 di via G. Aspreno Galante facente parte del cespite pignorato con il sub.5. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato R.G.E. 410/2023)

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 23/08/2023. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (04/08/2023). I titoli di provenienza nel ventennio sono costituiti da atti *inter vivos*. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio che viene menzionato è un atto derivativo, atto di compravendita avente ad oggetto i cespiti *de quibus*, autenticato da Notaio Orefice Guido in data 11/10/1979 rep. 136787 racc. 4612, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 13/10/1979 ai nn. 16566/12852.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Niccolò Tiecco è allegato l'estratto di mappa terreni del fabbricato dei cespiti pignorati.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 04/08/2023.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del 04/08/2023** ai nn. 24813/19256.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale/storica dei beni staggiti.

Non è presente in atti il **titolo di provenienza in favore dei debitori**, acquisito dalla scrivente.

In forza del medesimo **atto di compravendita del 15/05/2007 rep. 25475 racc. 11430** per notaio Ferrara Renato, con trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007

r.g. 22764 r.p. 10572, l'esecutato XXXXXX, coniugato con XXXXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del **BENE 1**; e con trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007 r.g. 22765 r.p. 10573 l'esecutata XXXXXX, coniugata con XXXXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del **BENE 2** (indicato con il subalterno pregresso 7).

Si attesta che il creditore precedente NON ha depositato l'**estratto di matrimonio** degli esecutati. Dall'estratto di matrimonio, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (NA), risulta che gli esecutati XXXXXXXX hanno contratto matrimonio a Napoli in data 13/03/1997.

Dalle annotazioni marginali emerge che, con atto in data 16052007 rep.25474 racc.11429 a rogito del Notaio Ferrara Renato del distretto notarile di Napoli, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 13/06/2007.

(All. 4: Estratto di matrimonio)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

I cespiti nell'atto di pignoramento del 19/07/2023 (trascritto in data 04/08/2023), vengono così identificati e descritti:

BENE 1

"quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig. XXXXX...unità immobiliare sita in Napoli alla via Abate Alferio 14 e precisamente : due vani terranei ad uso abitazione e retrostante intercapedine...riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.5, via Abate Alferio n.14 p.T cat. A/3 cl.2 vani 2,5 rendita 187,22".

BENE 2

"quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig.ra XXXXX...unità immobiliare sita in Napoli alla via Aspreno Galante n.115 e precisamente : appartamento primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino ...riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.8 (ex sub.7), via Aspreno Galante n.115 p.1-2 cat. A/3 cl.2 vani 5,5 rendita 411,87".

Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

"in favore del sig. . XXXXXX... due vani terranei ad uso abitazione e retrostante intercapedine alla via Abate Alferio n.14...riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 (ex 6) particella 127 sub.5, via Abate Alferio n.14 p.T cat. A/5 cl.2 vani 2,5 rendita 67,14";
in favore del sig.ra XXXXXX... appartamento primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino alla via Aspreno Galante n.115, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.7 (ex p.lla 9001 già scheda P4718 dell'anno 1979), via Aspreno Galante n.115 int.5, p.1-2 cat. A/4 cl.3 vani 2 rendita 79,53".

I dati attuali dei cespiti al catasto del Comune di Napoli risultano:

BENE 1 - Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.Illa 127 Sub. 5, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Totale: 69 mq
Totale escluse aree scoperte 69 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA ABATE ALFERIO n. 14 Piano T.

BENE 2 - Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.Illa 127 Sub. 8, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons.5,5 vani, Totale: 110 mq
Totale escluse aree scoperte 107 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 115
Scala U Piano 1-2.

I dati reali e attuali del BENE 1 corrispondono a quelli contenuti nei titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del BENE 2 corrispondono a quelli contenuti nei titoli di provenienza (con il sub. 7 pregresso), nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione e quindi la vendita di 2 lotti.**

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO DUE

BENE 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via G. Aspreno Galante n.115, scala U, piano 1-2, 5,5 vani catastali.

Al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.III 127 Sub. 8.

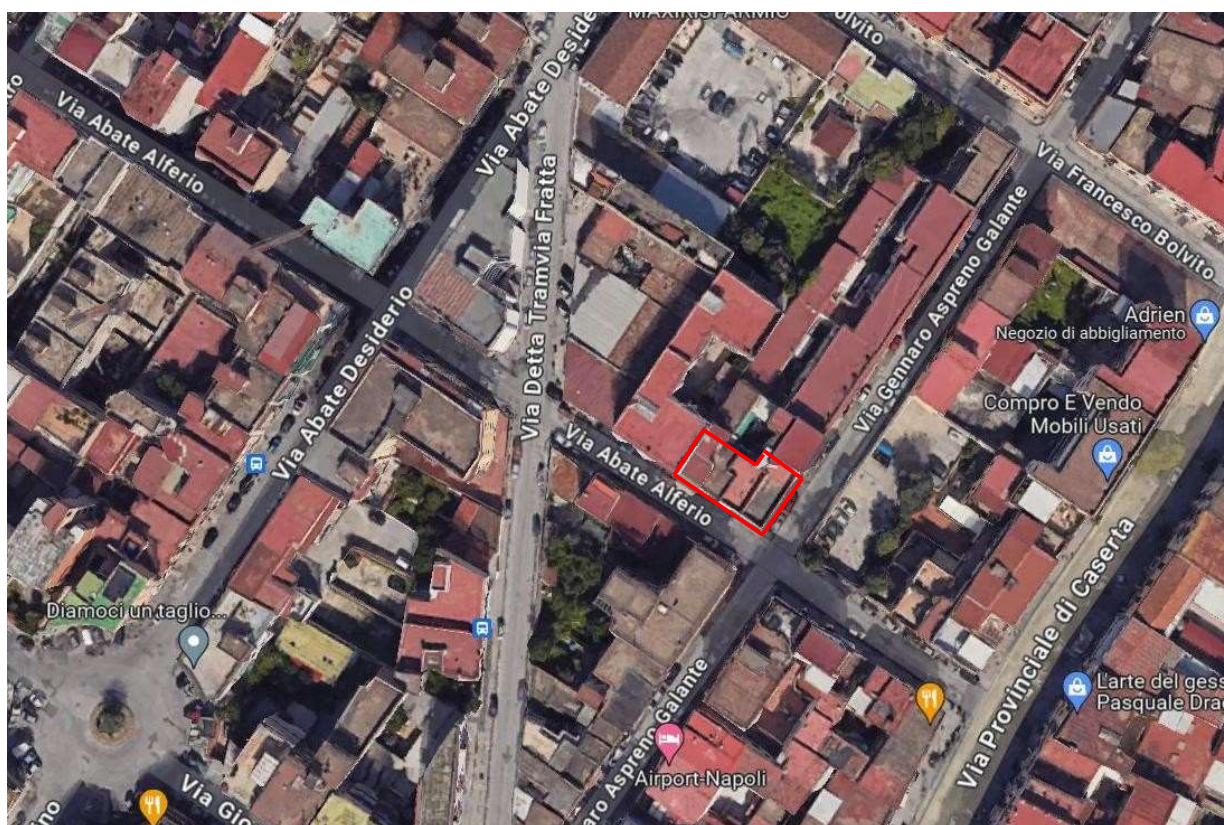
Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Secondigliano, settima Municipalità, è prospiciente via Abate Alferio e via Aspreno Galante, strada commerciale, nelle immediate vicinanze della strada provinciale di Caserta, lunga arteria di collegamento con la periferia nord-est della città, e dell'aeroporto di Capodichino. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici residenziali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali, sono presenti scuole, chiese ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma.

Appartamento tipo economico di medie dimensioni (circa 110 mq), ubicato nel Comune di Napoli (NA), quartiere Secondigliano, via Gennaro Aspreno Galante n.115, piano primo e secondo (tra loro comunicanti), facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. Composto al primo piano da cucina, soggiorno, bagno e ingresso ed un balcone; al secondo piano da tre camere, disimpegno, bagno e due balconi. Dotato di doppia esposizione sud-ovest/est. Confina a sud-ovest con via Abate Alferio, ad est con ballatoio comune e per i restanti lati con altre a.u.i.

Di esclusiva proprietà dell'esecutata XXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione legale di beni.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.III 127 Sub. 8.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite *de quo*, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Si può facilmente constatare che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.

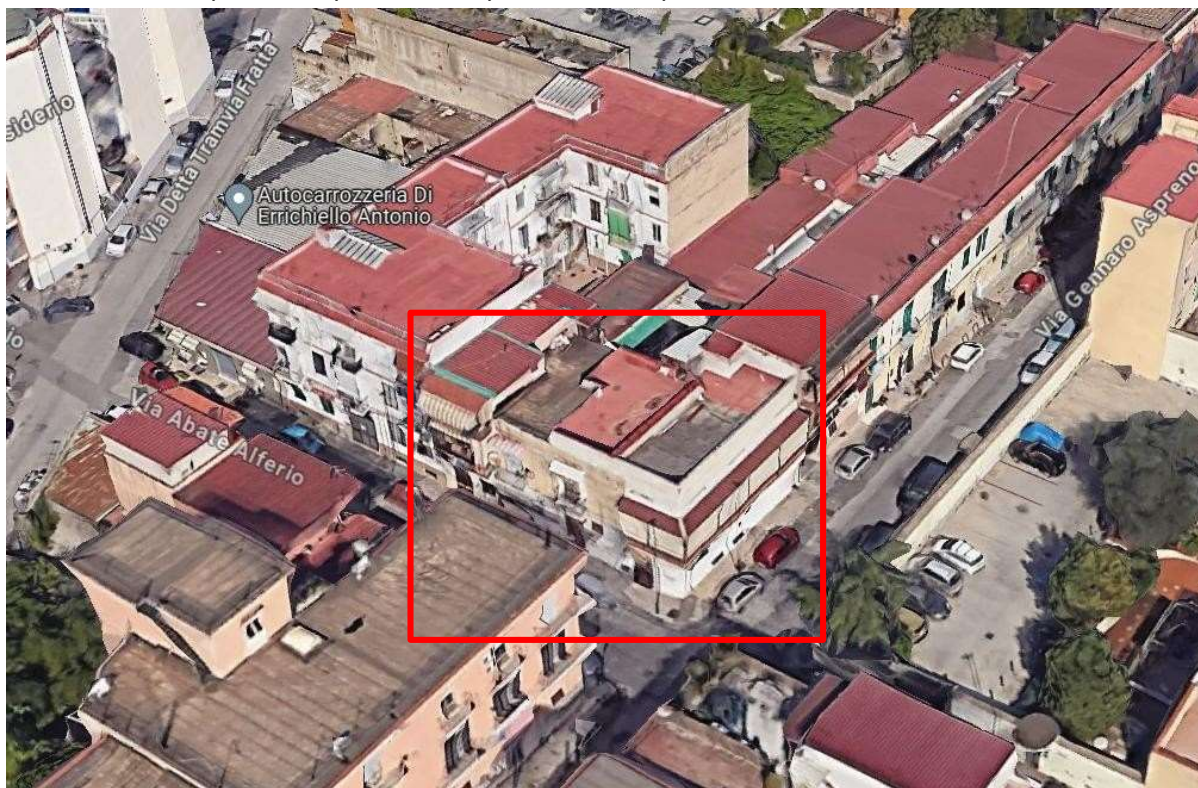


inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato civ.14

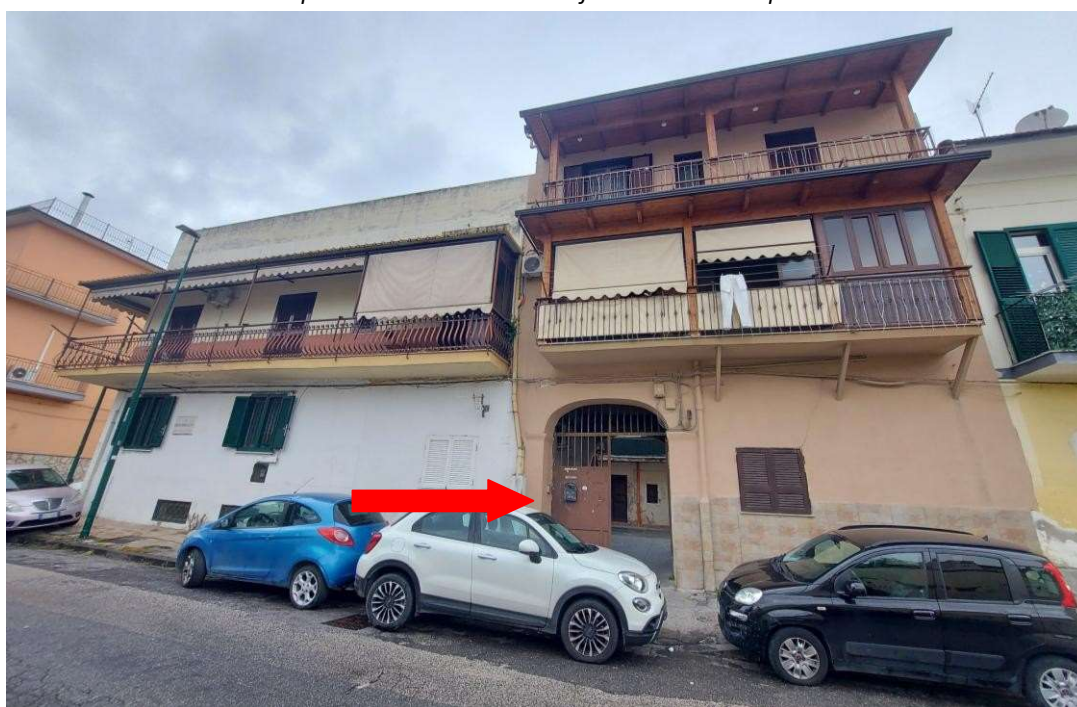


inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 23 p.lla 104 - indicazione fabbricato cespite pignorato

Il fabbricato, in muratura portante, tipologia a "blocco", è costituito di tre piani fuori terra. Al piano terra ed ai piani superiori sono ubicati gli appartamenti. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo chiaro. La copertura è piana e non praticabile. Si presenta in discreto stato di manutenzione.



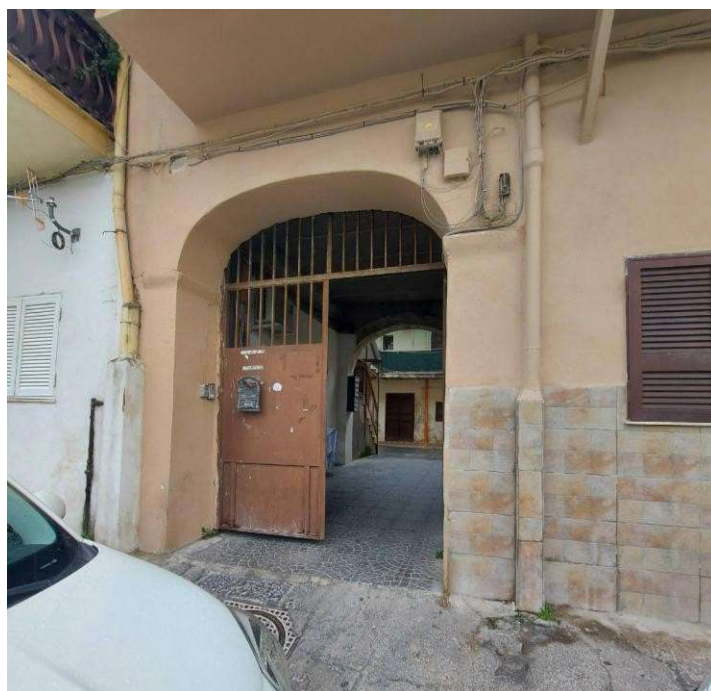
inquadramento territoriale - fabbricato del cespite



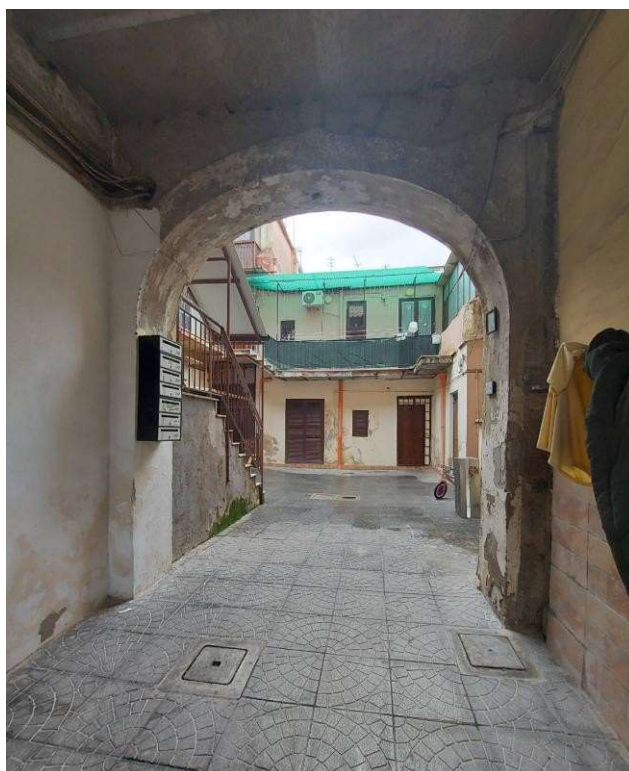
prospetto su via G. Aspreno Galante n.115 - accesso



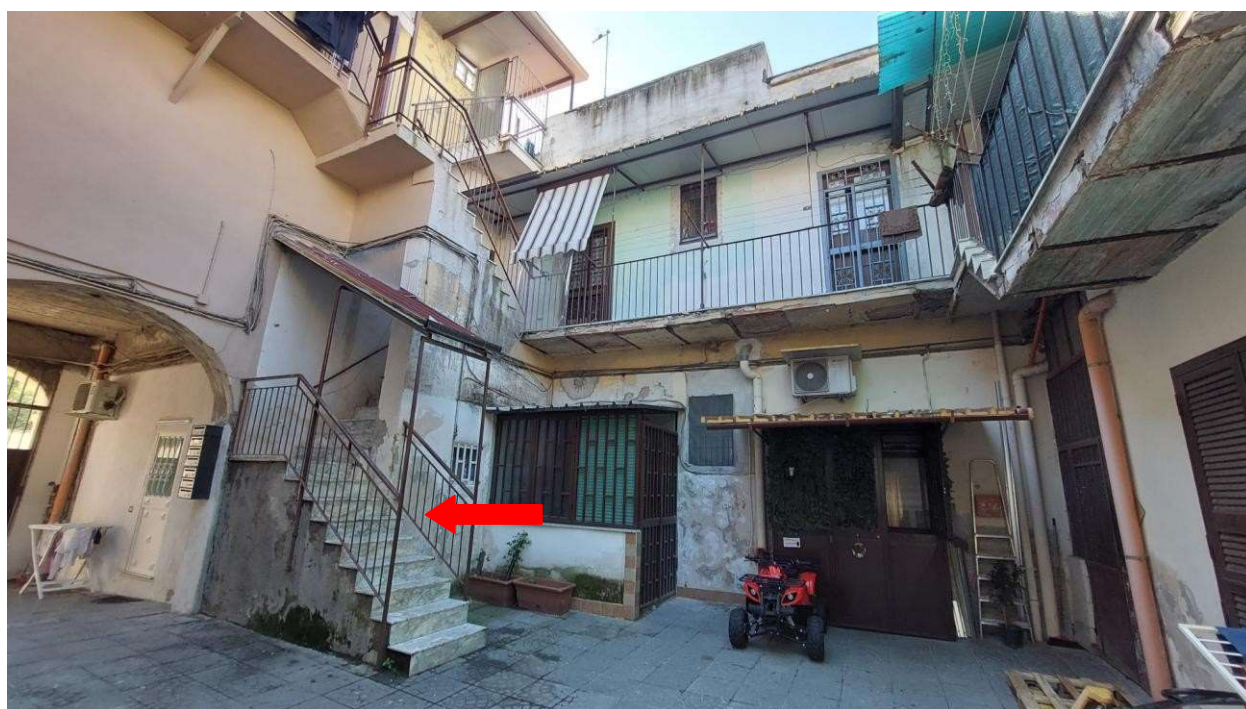
prospetto su via Abate Alferio - indicazione affacci bene 2



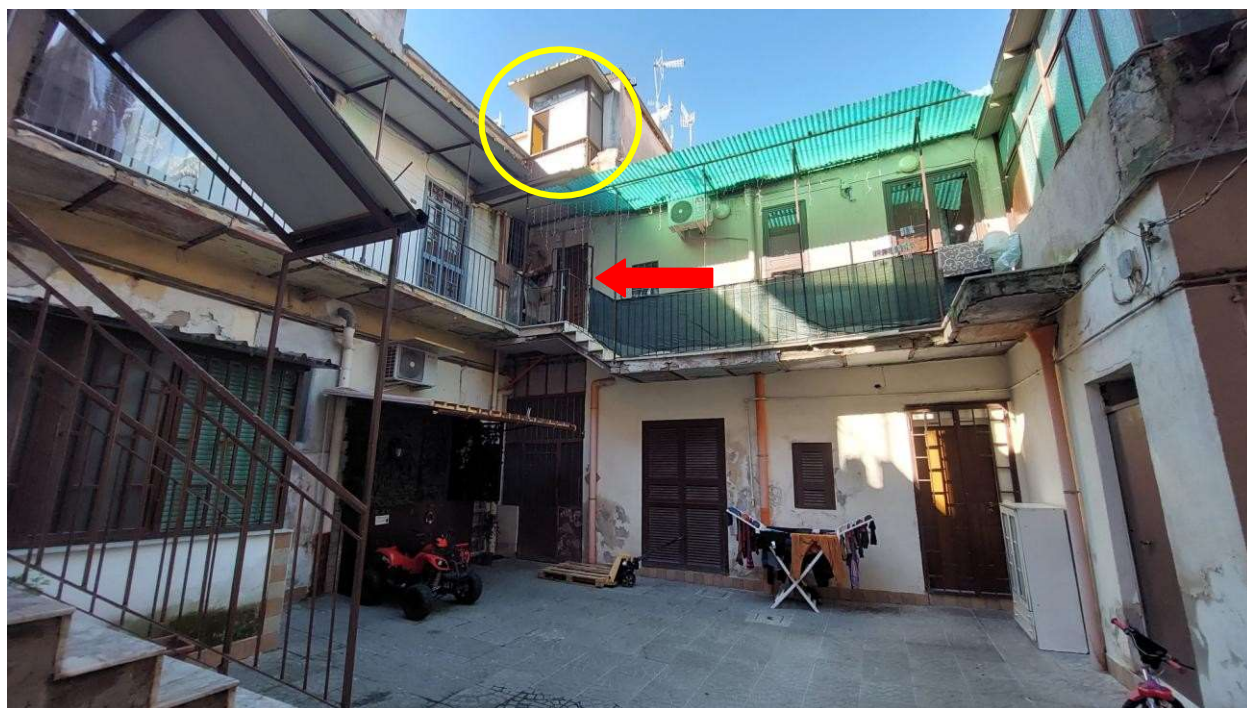
portone accesso civ.115 via G. Aspreno Galante



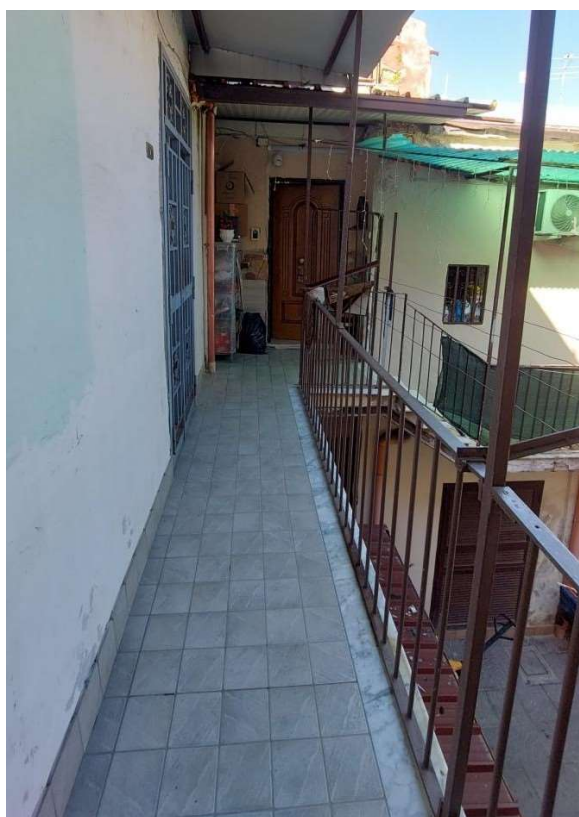
cortile civ.115 via G. Aspreno Galante



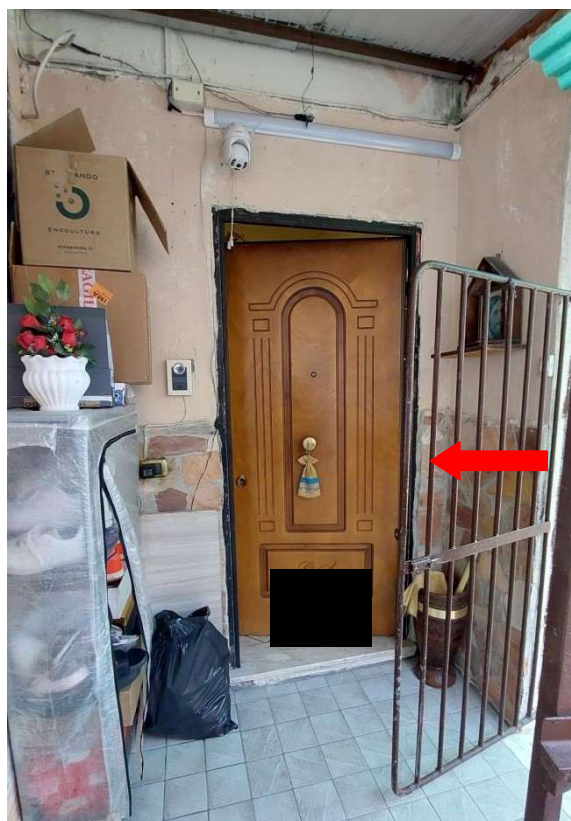
cortile civ.115 via G. Aspreno Galante - rampa accesso piano primo



cortile fabbricato - indicazione porta caposcala bene 2 int.5 (rosso) e affaccio balcone BL3 piano II (giallo)



ballatoio comune piano primo - porta caposcala bene 2 int.5



Porta di accesso cespite staggito int.5

DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

L'accesso al cespite avviene da via G. Aspreno Galante varcando il portone con cancello in ferro sormontato da arco al civ. 115, si accede al passaggio coperto che conduce al cortile del fabbricato, dove sulla sinistra si trova la rampa di scale che conduce al piano primo. Salite le due rampe di scale si giunge al ballatoio del primo piano, percorso il quale si giunge in fondo alla porta di caposcala del cespite staggito. All'esterno di detta porta, blindata, è presente il campanello e non vi è alcuna targa con nominativi.

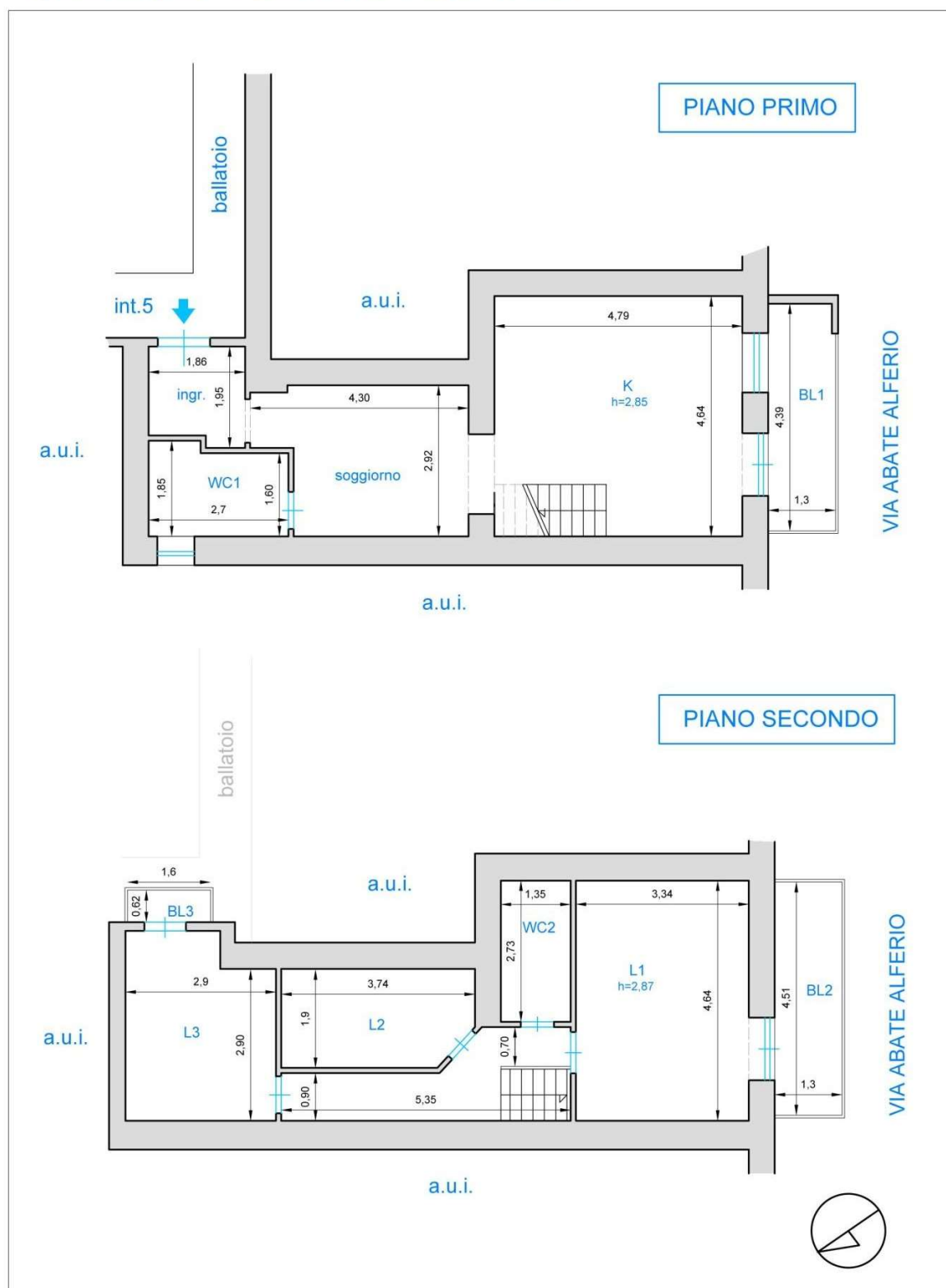
Varcando tale porta si accede all'ingresso, che immette nel locale soggiorno, primo di bucature esterne, alla cui destra si trova il bagno wc1, dotato di finestra. Attraversando il soggiorno si giunge alla cucina, dotata di porta-finestra e finestra su balcone BL1 prospiciente via Abate Alferio. Nel locale cucina è presente una rampa di scale in legno che conduce al piano secondo.

Salita la rampa suddetta si giunge al disimpegno, su cui affacciano i diversi locali, da destra la camera L1, dotata di porta-finestra su balcone BL2 prospiciente via Abate Alferio, locale bagno e camera L2, entrambi dotati di finestra; camera L3 dotata di porta-finestra su balcone BL3 prospiciente il cortile del fabbricato.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.

STATO DI FATTO - PIANTA

Appartamento piano 1-2 (C.F. sez. SEC. fl.10 p.Ila 127 sub.8)



Rilievo stato di fatto - pianta

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta del piano primo è pari a 2,85 m, quella del piano secondo è 2,87 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 50 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato marrone, dotati di persiane tipo "napoletane" in ferro di colore marrone. Le **porte** interne tipologia a battente e scorrevole sono in legno e vetro. Le superfici delle pareti dei locali sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco, e alcune sono rifinite con carta da parati di colore chiaro.

La parete dell'angolo cottura della cucina K è rifinita da rivestimento in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,10 m di piastrelle di formato quadrato colore chiaro. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco. La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di medio formato dai toni chiari; quella dei balconi in piastrelle rettangolari di piccolo formato di colore marrone. I balconi BL1 e BL2 sono dotati di tende parasole in tessuto modello "avvolgibile", il balcone BL2 è dotato di veranda in plastica rimovibile, quello BL3 di veranda con infisso anodizzato.

Le finiture sono di media qualità.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas;*
- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto di condizionamento caldo/freddo;*
- *impianto citofonico.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Piano primo:

▪ Ingresso	Sup.	3,63 mq
▪ Soggiorno	Sup.	11,53 mq
▪ K= cucina	Sup.	22,60 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	4,65 mq
▪ BL1 = balcone	Sup.	5,92 mq

Piano secondo:

▪ L1 = camera	Sup.	15,95 mq
▪ WC2 = bagno	Sup.	3,75 mq
▪ L2 = camera	Sup.	6,93 mq

▪ DIS.= disimpegno	Sup.	5,61 mq
▪ L3 = camera	Sup.	10,07 mq
▪ BL2 = balcone	Sup.	6,22 mq
▪ BL3 = balcone	Sup.	1,14 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento	Sup.	84,72 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	13,28 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamento	Sup.	106,02 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino al 25 mq)	Sup.	3,98 mq

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>110,00 mq</u>
---	--------------------	-------------------------

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

In cespite non è dotato di pertinenze esclusive accessorie.

(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 rappresentazione fotografica)

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)

piano primo



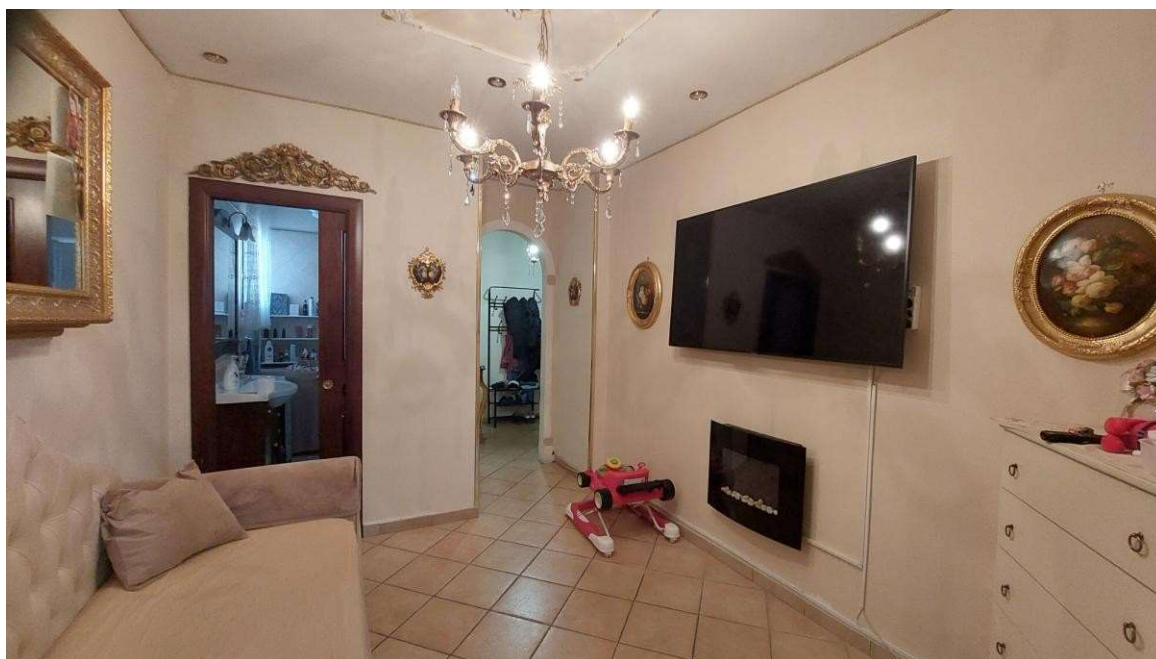
ingresso



ingresso



soggiorno



soggiorno



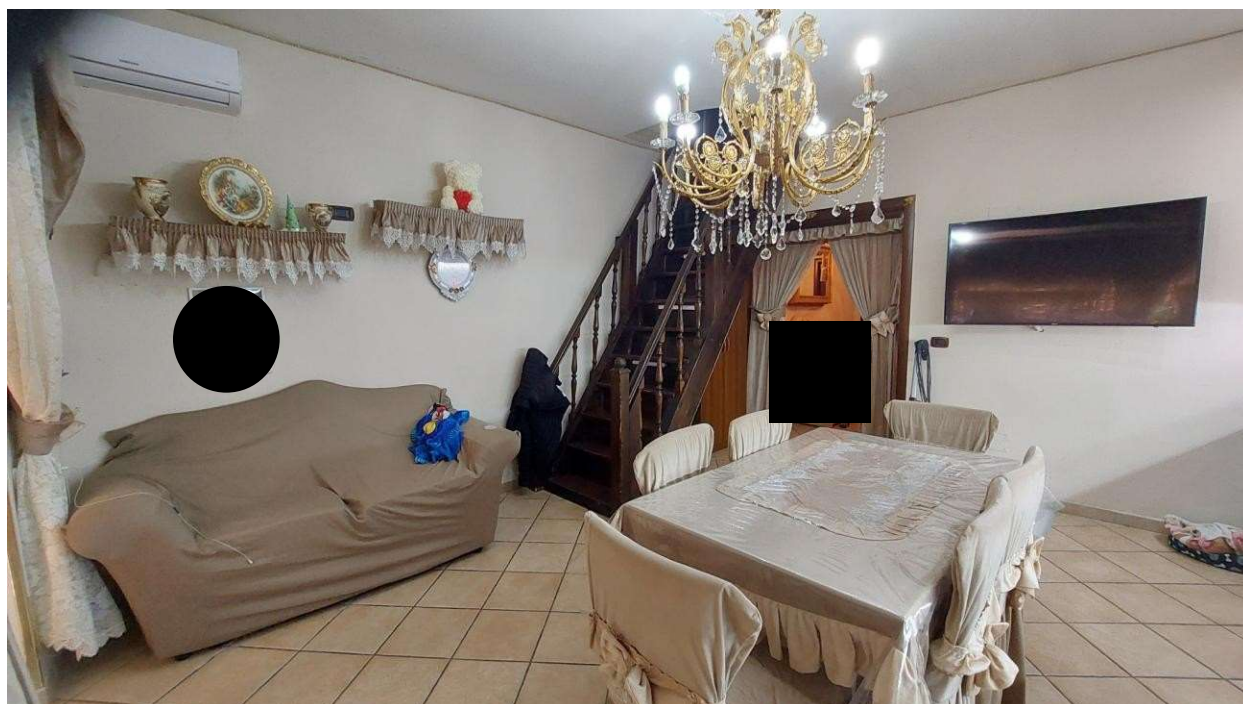
bagno wc1



bagno wc1



cucina



cucina



scal accesso piano secondo



balcone BL1



balcone BL1

piano secondo



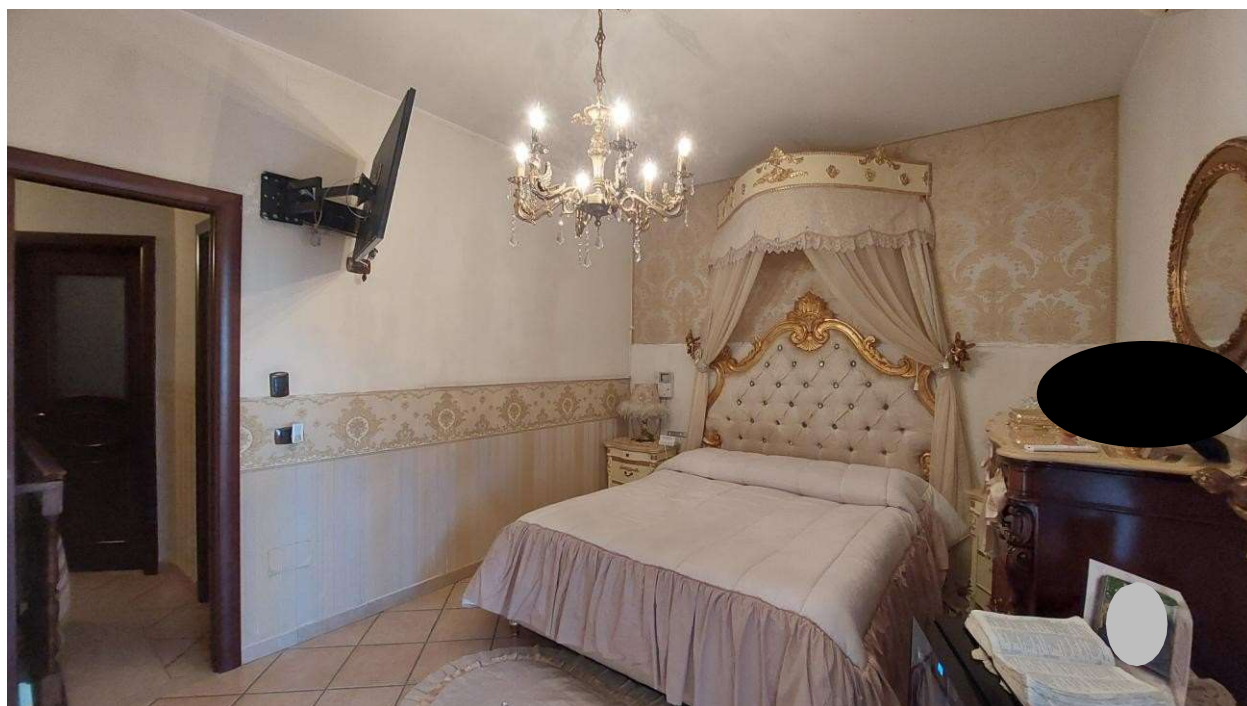
rampa di accesso al piano secondo



disimpegno DIS.



Camera L1



Camera L1



disimpegno DIS.



bagno wc2



bagno wc2



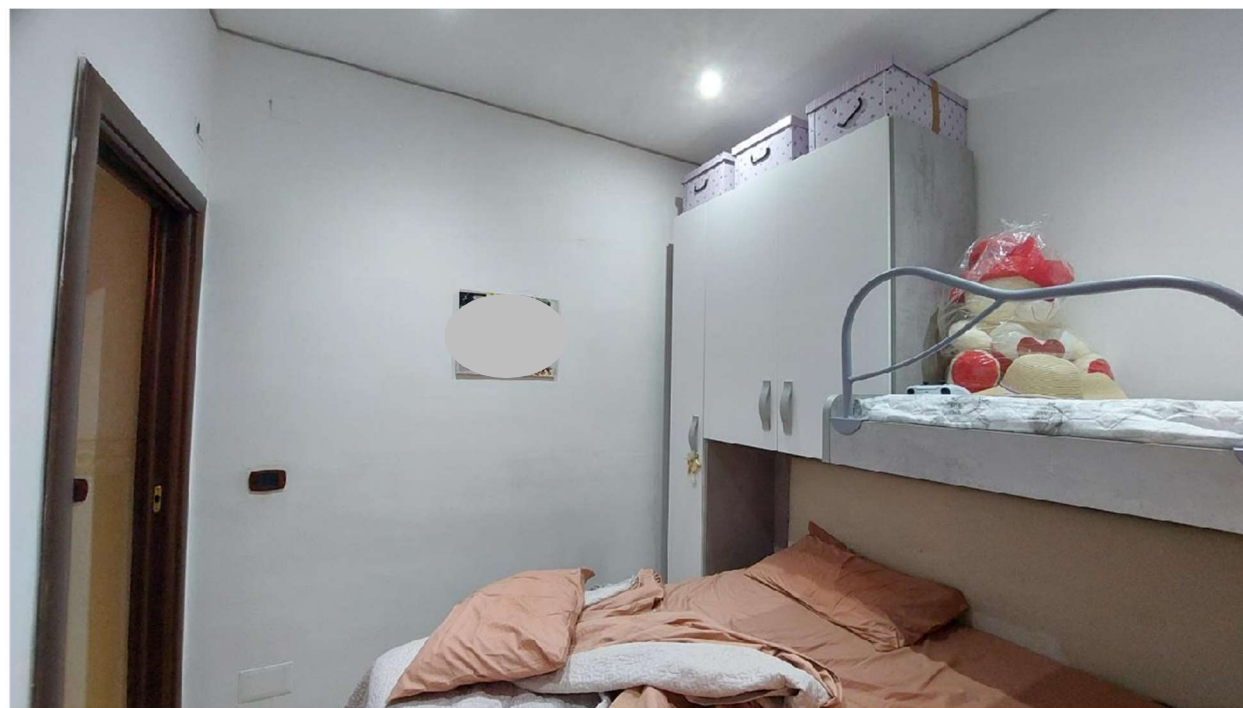
Camera L2



Camera L2



Camera L3



Camera L2



balcone BL2



balcone BL2



affaccio balcone BL2 su via Abate Alferio



Balcone BL3

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, l'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.IIIa 127 Sub. 8, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons.5,5 vani, Totale: 110 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 115 Scala U Piano 1-2.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 104 del foglio 23, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato sia l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutata, atto compravendita 2007, che l'atto ultraventennale del 1979.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi i dati catastali del cespite hanno subito variazione.

Le variazioni riguardano:

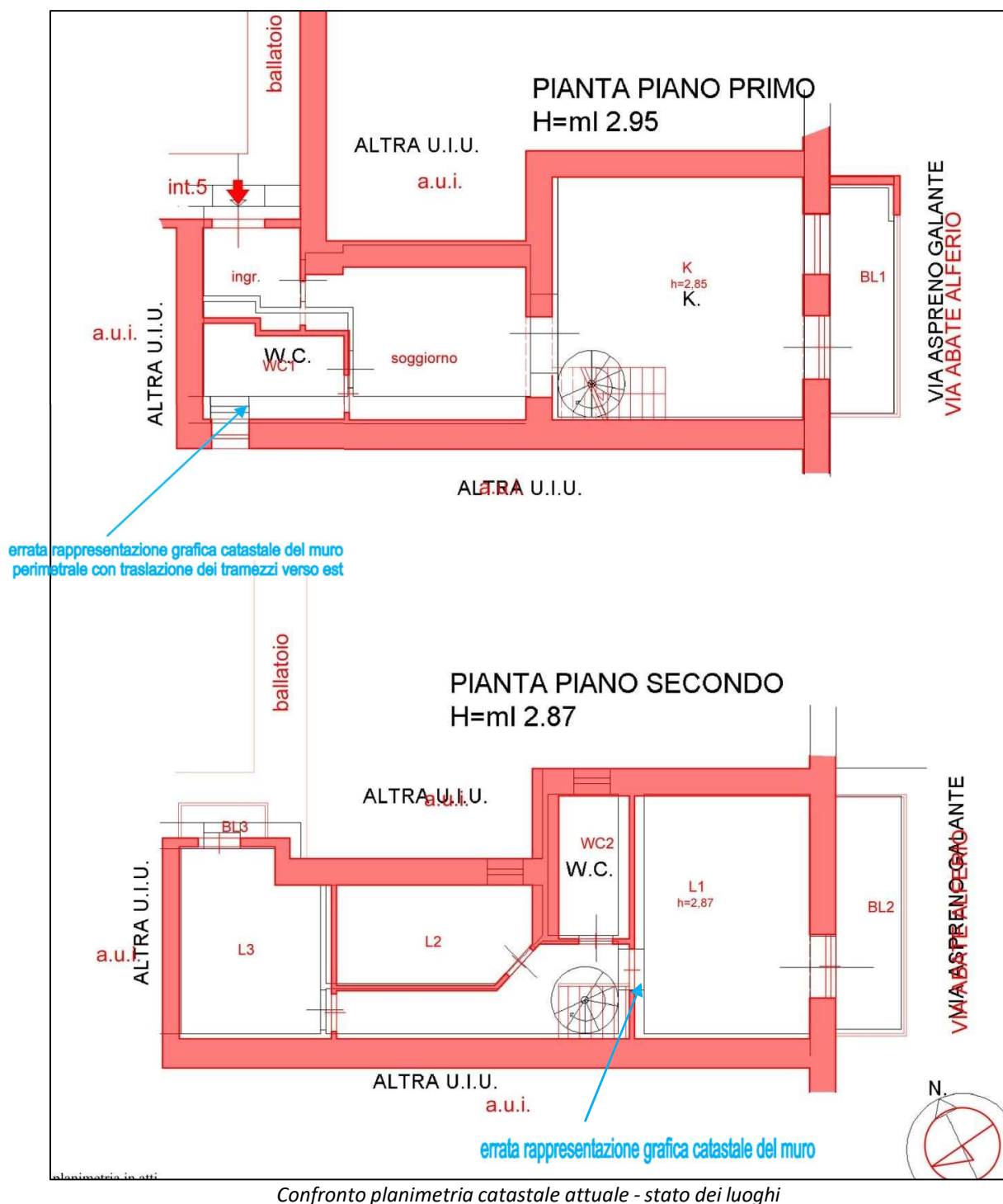
09/11/2015 superficie d'impianto dati relativi alla planimetria del 26/11/2008; 26/11/2009 variazione classamento da classe 3 a 2; 26/11/2008 ampliamento con soppressione p.IIIa 127 sub.7 e costituzione unità immobiliare **p.IIIa 127 sub.8** - da 2 a 5,5 vani, cambio cat. da A/4 a A/3 variazione rendita; 07/05/2007 variazione per modifica identificativo **sez. SEC fg.10 p.IIIa 127 sub.7 piano 1-2**; 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; 22/09/1979 costituzione prot. 1979 n. 4718 - attribuzione identificativo **sez. SEC fg.10 p.IIIa 9001 sub.4 piano 1 cat. A/4**.

Altresì ai fini della ricostruzione catastale pregressa finalizzata anche alla verifica della legittimità del cespite staggito, la scrivente ha richiesto presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio **il suo accatastamento originario**. L'ufficio non rinviene presso i propri archivi tale documentazione. Invece dalla **pratica di ampliamento del 26/11/2008 n. NA1032845**, all'uopo richiesta dalla scrivente sempre presso gli archivi dell'agenzia del Territorio, che ha condotto alla costituzione della consistenza attuale del cespite staggito, emerge che tale ampliamento è stato effettuato sul lastrico di copertura, in essa non è menzionata alcuna autorizzazione legittimante i lavori realizzati.

(All. 7: Doc. catastale: visura catastale storica sub.8, visura catastale storica subb. 4 e 7, estratto di mappa, planimetria catastale attuale e storiche, pratica ampliamento, risp. agenzia territorio)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza della debitrice (con il sub.7 pregresso), nelle note di trascrizione dei titoli precedenti all'acquisto del debitore (con i dati identificativi pregressi), nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Dalla comparazione della planimetria catastale attuale, datata 26/11/2008, con lo stato dei luoghi, rinvenuto in fase di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso conforme al grafico catastale attuale, a meno di alcune discrasie. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla:

1. diversa rappresentazione grafica muro perimetrale nord-ovest attraverso la traslazione del locale wc e ingresso verso est;
2. diversa tipologia scala interna;
3. diversa rappresentazione muro piano secondo;
4. realizzazione balcone BL3.

Per quel che concerne i punti 1 e 3 trattasi di errata rappresentazione grafica.

Si evidenzia che nella planimetria catastale risulta errato l'orientamento del nord e l'indicazione della strada di prospiciente il cespite, in quanto non trattasi di via Aspreno Galante bensì di via Abate Alferio, come accertato sui luoghi.

La superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 110,00 mq, è corretta; mentre si riscontra una lieve discrasia del valore della superficie commerciale escluse le aree scoperte calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso (pari a 106 mq) rispetto a quella indicata in visura (107 mq).

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 8 risp. Comune di Napoli)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (04/08/2023) ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitore:

- **atto di compravendita del 15/05/2007 rep. 25475 racc. 11430** per notaio Ferrara Renato, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007 r.g. 22764 r.p. 10572, in forza del quale l'esecutato XXXXXX, coniugato con XXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite staggito, da XXXXXXXX, coniugati tra loro in regime di COMUNIONE LEGALE di beni, proprietari ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero.

Nell'atto il cespite viene descritto con diversa consistenza rispetto a quella attuale, ossia come appartamento "*al primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino*". Identificato con i dati castali pregressi corrispondenti a quelli alla stipula dell'atto *de quo* (sez. SEC fg.10 p.la 127 sub.7).

(All. 9: Atto di compravendita 2007 e nota di trascrizione)

Titolo traslativo inter visos

- **Atto di compravendita del 11/10/1979**, autenticato da Notaio Orefice Guido rep. 136787 racc. 4612, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 13/10/1979 ai nn.16566/12852, in forza del quale XXXXXXXX, coniugati tra loro in regime di COMUNIONE LEGALE di beni, acquistano tra gli altri la piena proprietà del cespite staggito, ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero, da XXXXXXXX, proprietario dell'intero.

Nell'atto il cespite viene descritto con diversa consistenza rispetto a quella attuale, ossia come appartamento "*al primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino*". Non riportato nel N.C.E.U. e distinto con scheda registrata al n. 4718 del 1979 (in linea con quanto riportato delle visure planimetriche castali attuali e pregresse)

(All. 9: atto Orefice 1979 e nota)

Altresì la scrivente, ai fini della ricostruzione della legittimità del cespite, ha richiesto copia di:

- **Atto di compravendita del 04/05/1963**, autenticato da Notaio Orefice Guido rep. 37161 racc. 481, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 08/09/1963 ai nn.20187/14654, in forza del quale XXXXXXXX, acquista tra gli altri la piena proprietà del cespite staggito,

da XXXXXX e XXXXXX, proprietari dell'intero ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero.

- *(All. 9: atto Orefice 1963)*
- **Atto di divisione del 12/01/1947**, autenticato da Notaio Vella rep. 5141, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 06/02/1947 ai nn.2533,2534,2535 e 2536, in forza del quale i germani XXXXXXXX fu XXXX ed XXXX di XXXXX acquisiscono il cespite staggito tra gli altri a seguito della divisione dell'eredità della *de cuius* sig.ra XXXX vedova di XXXX proprietaria dell'intero.

(All. 9: atto Vella 1947)

C. STATO DI POSSESSO

Nel corso dei vari accessi, in data il 14 febbraio e del 21 marzo 2024, si rinveniva la presenza degli esecutati XXXXXXXXX che ci consentivano l'accesso ai cespiti oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare lo stessi stabilmente insieme alla propria famiglia.

La scrivente ha acquisito il **certificato di residenza storico** degli esecutati dal quale si rinviene che sono entrambi residenti in Napoli alla VIA GENNARO ASPRENO GALANTE Nr. 115 Pi. 1 - Quartiere Secondigliano dal 16.12.2008.

(All. 10 : certificati residenza esecutati)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 11/04/2024 presso la Conservatoria Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento ed i suoi identificativi pregressi, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ISCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 8080 Registro Generale 22766 Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio 25476/11431 del 16/05/2007.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 11: Ispezione ipotecaria immobile)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite staggito ricade in:

- *zona sismica 7B – tavola 11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica foglio 8.*
- *in zona di tutela D assoggettata al PRA Piano di Rischio Aeroportuale (art. 707 D.Lgs. 96/2005 e s.m.i.), disciplinata dall'art.10 delle NTA.*

Sull'immobile non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici e paesaggistici.

Risultano ordinanze di sequestro e di abbattimento, ma non di acquisizione al patrimonio comunale.

CONDONO

La scrivente in data 09/01/2024 ha presentato a mezzo pec istanze agli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune Napoli al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene staggito

non fosse gravato da procedure pendenti. L'Ufficio Condono non rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi edilizi.

L'ufficio Antiabusivismo rinviene **fascicolo per contenzioso amministrativo n. 470/2008** intestato a XXXXX afferente al cespite staggito (bene 2) contenente:

- **verbale sopralluogo e sequestro preventivo n. 104521/5743/ED datato 13/06/2008** redatto dalla Polizia Municipale dell'U.O.S.A.E. del Comune di Napoli, avente ad oggetto opere edili eseguite senza concessione in Napoli alla via Aspreno Galante n.115, unità immobiliare p.lla 127 sub.7.
- **ordinanza di convalida di sequestro preventivo e decreto R.G. n.29217/08** emessa dal Tribunale di Napoli;
- **Disposizione Dirigenziale n. 957 del 04/11/2008 - contenzioso amministrativo 470/08** emessa dal servizio antiabusivismo del Comune di Napoli, in rif. al verbale **n. 104521/5743/ED datato 13/06/2008**, avente ad oggetto abuso consistente in *"piano in sopraelevazione di 55 mq mediante demolizione del solaio di copertura del preesistente 1° piano con pregressa quota d'impalcato dal calpestio di m. 4,30 e ricostruzione a quota di impalcato minore pari a m. 2,90, quindi nuova muratura in sopraelevazione alla muratura perimetrale residua per m. 1,70 nonchè copertura del nuovo volume con lamiere coibentate ad un'altezza complessiva dal nuovo solaio di copertura del 1° pari a m. 3,10"*. In tale disposizione si ordina alla sig.ra XXXXXX la demolizione delle opere eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi;
- estratto planimetrico con indicazione della porzione del fabbricato (al catasto terreni fg.23 p.lla 104) dove sono stati eseguiti gli abusi afferenti al **contenzioso amministrativo 470/08** al e schema della sopraelevazione del primo piano costituente l'abuso;
- **scheda istruttoria tecnica al c/a 470/08** con descrizione dell'abuso afferente all'unità immobiliare sez. sec. p.lla 127 sub. 7;
- **ricorso al TAR r.g. 840/2009 del 16/01/2009** prodotto dalla sig.ra XXXXXX contro il Comune di Napoli avverso disp. dirigenziale n.957 del 04/11/08;
- **Disposizione Dirigenziale n.166 del 09/04/2009** emessa dal servizio antiabusivismo del Comune di Napoli avente ad oggetto istanza di accertamento di conformità per la realizzazione di un piano in sopraelevazione, nella quale si diniega la sanatoria richiesta e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi ai sensi dell'art.27, comma 2 DPR 380/01 e s.m.i. a cura dell'ufficio demolizioni a spese del responsabile dell'abuso;
- **sentenza ricorso r.g. 840/2009 ordinanza di rigetto pronunciata dal TAR** pubblicata in data **07/05/2018 n. 3049/2018** con esito improcedibile.

Si precisa che non si rinvergono le trascrizioni di dette ordinanze/disp. dirigenziali emesse dal Comune di Napoli.

Si precisa altresì che, dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio Antiabusivismo, emerge che la **disposizione dirigenziale n.344/A del 27/10/2020 c.a. n.76/2015** avente ad oggetto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art.31 del T.U. del DPR n.380/2001 e s.m.i., esibita dagli esecutati durante l'accesso, è stata associata erroneamente all'identificativo catastale del cespite staggito in luogo di quello corretto (con altri identificativi e di altra proprietà). Per tale motivo la disposizione *de qua* **è stata annullata il 16/02/2021 con prot. n.2259.**

(All. 12: risp. Ufficio Condonò; fascicolo c. a. n. 470/2008; annullamento disp. dirigenziale n.344/A c.a. n.76/2015)

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

USI CIVICI

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato non risulta gravato da uso civico né da censo.

SPESE CONDOMINIALI

Gli esecutati dichiarano che non è costituito condominio e le spese condominiali sono ripartite bonariamente tra gli inquilini.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *zona sismica 7B.*
- *zona di tutela B - PRA.*
- *Disposizione Dirigenziale n. 957 del 04/11/2008 in rif. contenzioso amministrativo 470/08 emessa dal servizio antiabusivismo del Comune di Napoli.*
- *Disposizione Dirigenziale n.166 del 09/04/2009 emessa dal servizio antiabusivismo del Comune di Napoli.*

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **7.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni modifica bucature interne e autorizzazione sismica) previo aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**;
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in **300,00 €**;
- Oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza, emerge che il fabbricato dov'è sito il cespite *de quo* è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967.

A seguito di istanza, all'uopo presentata dalla scrivente presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi del fabbricato, questi risponde che dall'ispezione dei propri archivi informatici non riscontra alcuna pratica edilizia dal 1995 e pratiche di agibilità dal 1975 associate al fabbricato del cespite staggito ed ai nominativi indicati.

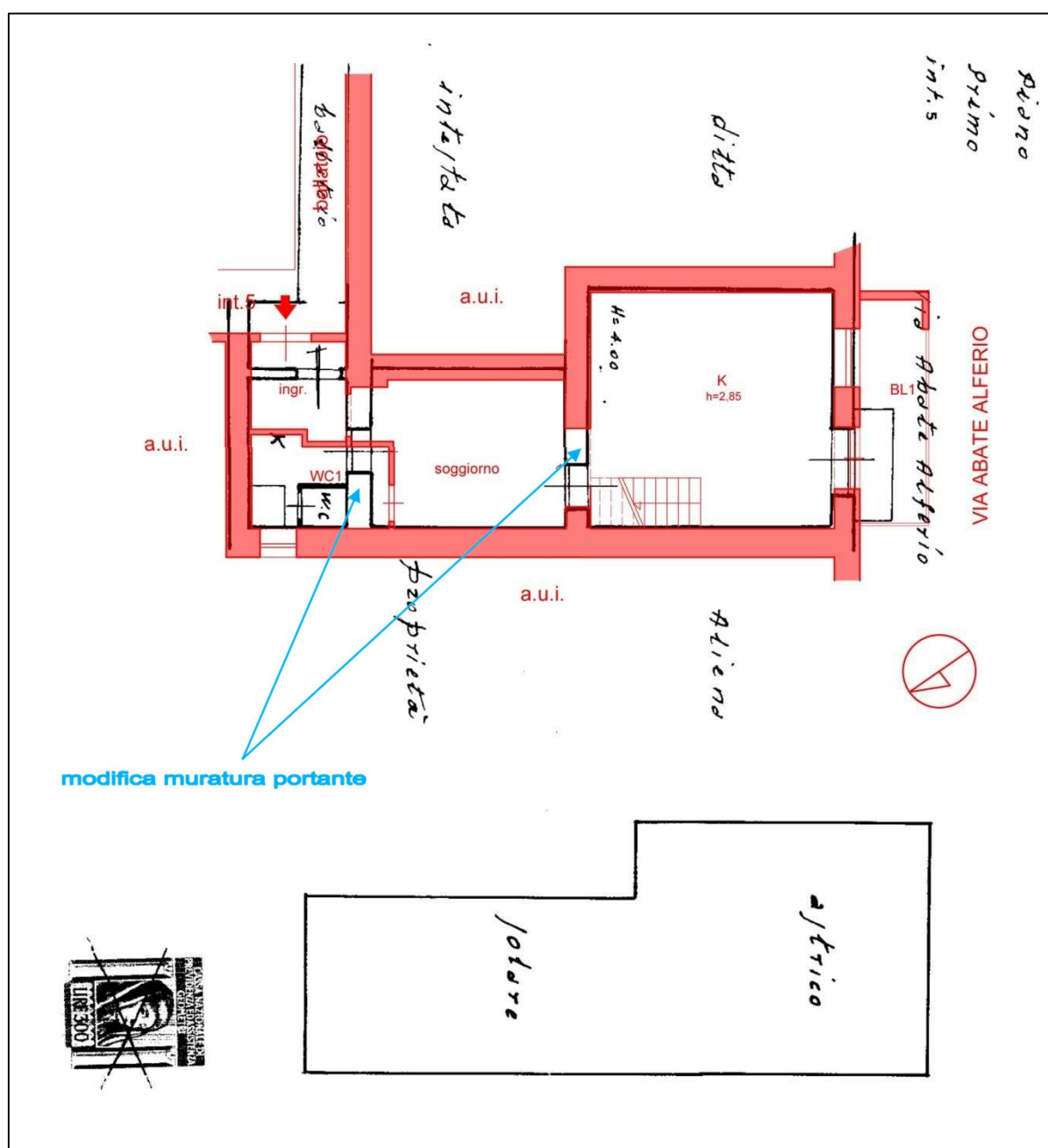
Detto ciò, dall'esamina degli atti di provenienza, antecedenti a quello ultraventennale, sino a quello datato 1947, si evince che il fabbricato del cespite è antecedente alla data di ricerca dell'ufficio preposto del Comune e che tale ricerca temporale evidentemente non può essere esaustiva.

Nel caso di specie, pur avendo riscontrato, dalle informazioni assunte dagli atti pregressi, che il primo piano del fabbricato *de quo* è stato costruito in epoca successiva al piano terra, non è fattibile appurare con certezza la data della realizzazione delle diverse parti e conseguentemente appurare la legittimità dello stesso. Di tale criticità si terrà conto nel calcolo del valore di stima finale del cespite.

(All. 8: risp. Edilizia Privata)

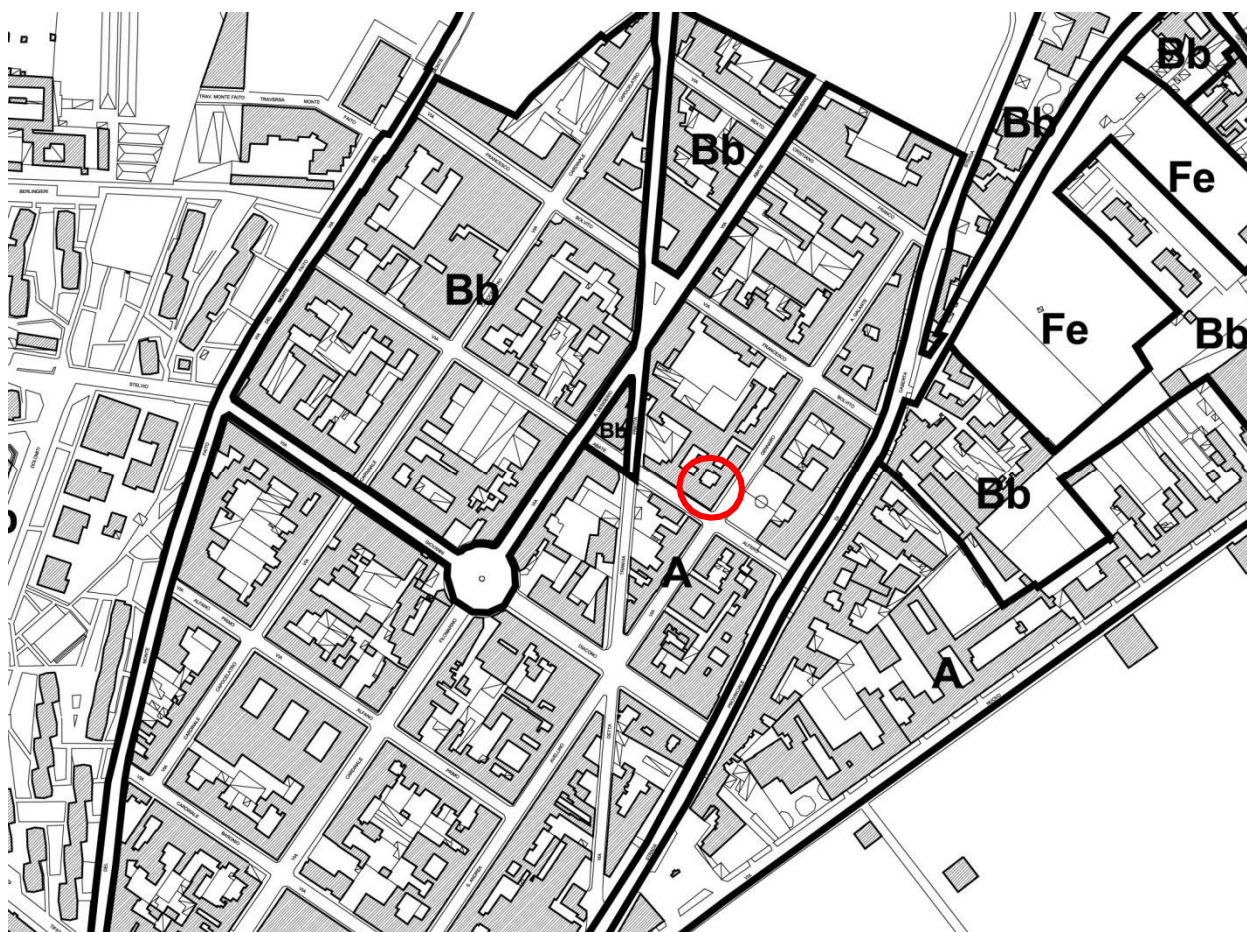
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale storica, datata 22/09/1979, afferente ai subb. 4 e 7 pregressi, assumendola come grafico originario. Rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche che non fa sovrapporre il muro di accesso al cespite, lo stato dei luoghi è difforme, al primo piano in merito della diversa distribuzione degli spazi interni, modifica varchi muratura portante e della modifica del balcone BL1 prospiciente via Abate Alferio; inoltre non è presente il secondo piano.



Confronto planimetria catastale storica 1979 - stato dei luoghi

Dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona ***"Insediamenti di interesse storico"*** con area normativa denominata ***"A"*** del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



Variente PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 8 - individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto (tav. 6 foglio n. 8 IV centro storico - *classificazione tipologica: **Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche***) sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.92 "**Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco**", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico della Variante al Piano Regolatore Generale.

Specificamente per il caso in esame, esse riguardano anche:

"c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci,

ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia...".



Variante PRG tav. 7 centro storico - stralcio foglio 8 IV - individuazione fabbricato cespite

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per **diversa distruzione degli spazi interni del piano primo**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILA o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **2.500,00 euro**, previo **aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**.

Gli interventi che hanno condotto alla **modifica del balcone BL1** al primo piano prospiciente via Abate Alferio hanno alterato il fronte del fabbricato oltre a costituire a modificare la distribuzione dei carichi che gravano sulla conformazione strutturale dell'edificio nel suo complesso. Tali interventi **non sono ammessi**, si configurano come abusi e difformi dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico e **non risultano sanabili**. Si deve prevedere, quindi, il ripristino della facciata mediante l'eliminazione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì per quel che concerne la **realizzazione di nuovi varchi di collegamento** realizzati nella muratura portante, potrebbero essere leciti se realizzati con interventi idonei atti a preservare la struttura portante dell'edificio, previa pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. Ad oggi non risulta rinvenuta alcuna pratica autorizzativa. Gli interventi possono ad oggi essere sanati mediante le pratiche legittimanti quali **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01** (con la medesima pratica poc'anzi menzionata), previa **autorizzazione sismica** (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile, il cui costo comprensivo di oneri tecnici si aggira intorno ai **5.000,00 euro**. Effettuando preventivamente prove specifiche, saggi e verifiche tecniche finalizzate a accertare l'idoneità degli interventi realizzati, nonché l'eventuale adeguamento degli stessi qualora si renda necessario. Tali interventi saranno fatti rientrare nella percentuale per assenza di vizi occulti decurtata dal valore di mercato del cespite.

Nella rappresentazione della planimetria catastale storica del cespite non vi è rappresentazione del piano secondo, ma solo del lastrico solare del piano primo, in quanto, coerentemente con quanto riscontrato presso l'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, detto piano è stato realizzato successivamente alla costruzione dell'intero fabbricato, in assenza di titolo legittimante, è quindi totalmente abusivo.

Dall'esamina di tutta la documentazione rinvenuta presso detto ufficio emerge che la realizzazione dell'intero secondo piano ha comportato la demolizione *"del solaio di copertura del preesistente 1° piano con pregressa quota d'impalcato dal calpestio di m. 4,30 e ricostruzione a quota di impalcato minore pari a m. 2,90, quindi nuova muratura in sopraelevazione alla muratura perimetrale residua per m. 1,70, nonché copertura del nuovo volume con lamiera coibentata ad un'altezza complessiva dal nuovo solaio di copertura del 1° pari a m. 3,10"*.

L'intero secondo piano del cespite staggito e tutte le modifiche che hanno condotto alla sua realizzazione si configurano come abusi, difformi dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico e **non risultano sanabili**.

Si rinvencono, infatti, la **Disposizione Dirigenziale n. 957 del 04/11/2008** e la **Disposizione Dirigenziale n.166 del 09/04/2009** emesse dal servizio antiabusivismo del Comune di Napoli con le quali si diniega la sanatoria richiesta dalla proprietà e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi ai sensi dell'art.27, comma 2 DPR 380/01 e s.m.i. a cura dell'ufficio demolizioni a spese del responsabile dell'abuso.

Per tali criticità, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.000,00**.

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il cespite staggito, corrispondente al Bene 2, risulta pignorato per l'intero, è di esclusiva proprietà dell'esecutata XXXXXX, per la quota di 1/1. Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, **se ne considera la vendita in un unico lotto contrassegnato come "LOTTO 2"**.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli (NA), fascia Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico), per la zona E34, si rilevano i seguenti dati:

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

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, medesima fascia, per la via Abate Alferio, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 946	Valore medio Euro 1.192	Valore massimo Euro 1.439

Per la locazione

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 2,21	Valore medio Euro 2,92	Valore massimo Euro 3,62

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita un valore tra 1.083,00 €/mq e 1.620,00 €/mq e per la locazione valore medio di 3,50 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.200,00 €/mq
- Per la locazione: 2,90 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 2,90 €/mq x 110 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (319,00 euro x 12 mesi) = euro 3.828,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 3.828,00 = 765,60 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 3.828,00 - 765,60 = \mathbf{3.062,40}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel Comune di Napoli, quartiere Secondigliano, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{3.062,40}{0,025}$$

V_m = 122.496,00 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di medio taglio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,02$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo,

ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è buona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,02$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,98$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono n.3 balconi, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano primo: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano primo si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Non tutti gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 0,98$$

- **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è sufficiente. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10}=1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,917 \approx 0,92$$

La superficie commerciale è pari a 110,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.200,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.200,00 \times 0,92 \times 110,00$$

$$V_m = \mathbf{121.440,00 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (122.496,00 + 121.440,00) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 121.968,00}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 121.968,00 / 110,00 \text{ mq} = 1.108,80 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **7.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni modifica bucature interne e autorizzazione sismica) previo aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**; per redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**; per oneri adeguamento impianti **3.000,00 euro**.

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.
Altresì, in considerazione delle criticità imputabili al titolo legittimante il fabbricato del cespite ed a tutti gli abusi non sanabili per i quali sarà necessario il ripristino stato dei luoghi, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 50%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 55\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 400,00 + € 7.500,00 + € 3.000,00 + 300,00 = € 11.200,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€121.968,00 - € 11.200,00) - 55\% = € 49.845,60$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 49.800,00}$$

6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 16.04.2024, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare alle parti costituite, al nominato custode giudiziario ed a mezzo raccomandata a/r agli esecutati.

(All. 14 - Ricevute trasmissione bozza).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **Lotto 2** che risulta pari a € **121.968,00** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € **49.800,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Come richiesto dal mandato si allega alla presente relazione il prospetto sintetico dell'Esperto.
(All. 15 scheda sintetica)

Napoli, 16 aprile 2024

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)