
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 451_2021**
SIENA NPL 2018 S.R.L.
contro



Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Paola Caserta**
Custode giudiziario: **Avv. Fabio Liguori**
Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico.....	3
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni.....	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	3
Formazione dei lotti.....	4
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni.....	4
Identificazione.....	4
Confini	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	5
Consistenza.....	9
QUESITO N. 3 – Dati Catastali.....	10
Osservazioni generali.....	10
Cronistoria.....	10
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	13
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali.....	13
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	16
Regolarità edilizia	16
Normativa urbanistica	18
QUESITO N. 7 – Stato di possesso.....	18
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	18
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	18
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	19
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	19
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri.....	19
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	19
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni.....	20
Criteri di stima.....	20
Superfici convenzionali.....	20
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	21
Adeguamenti e correzioni.....	21
Determinazione del valore a base d'asta.....	22
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	22
QUESITO N. 14 – Certificati	22
ELENCO ALLEGATI	24



INCARICO

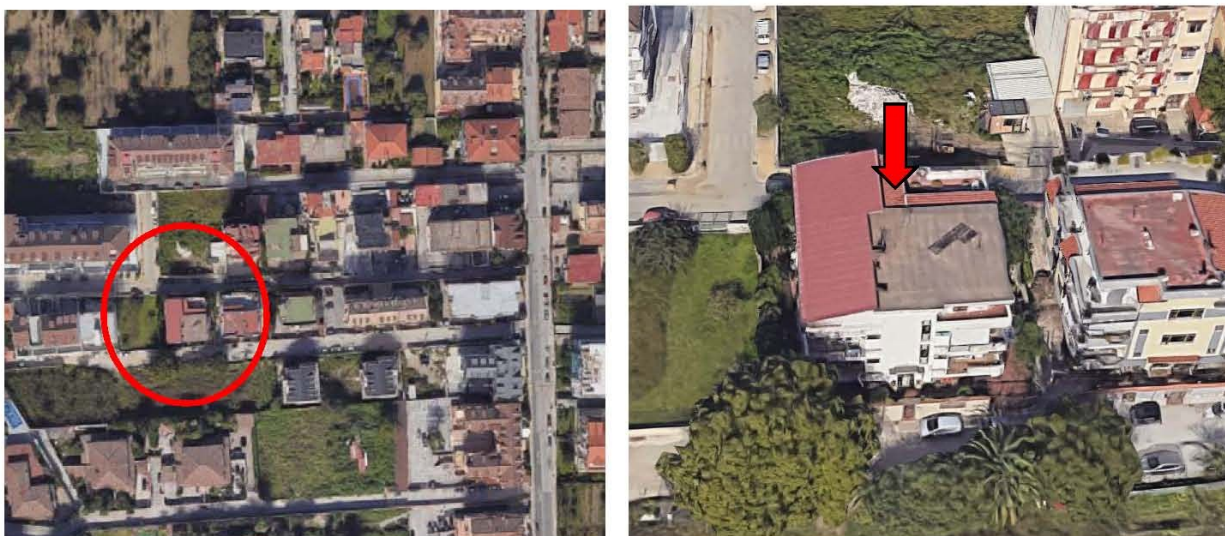
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 – Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità immobiliare a destinazione abitativa afferente al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8. Si segnala che, allo stato, sull'ampio terrazzo a livello di pertinenza dell'originario appartamento risulta realizzata una seconda unità abitativa, abusiva e non sanabile oltre che priva di autonoma identificazione catastale.



Viste aeree del fabbricato sito in via Alessandro Poerio n. 8, Mugnano di Napoli (Na)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali dell'unità di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2**, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale 69-98 mq, rendita 340,86 euro, via Alessandro Poerio n. 8, piano: 3, interno: 5.

I dati in oggetto sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio in oggetto appartiene, per **1/2 della piena proprietà ciascuno**, ai sig.ri

La complessiva piena proprietà dell'unità è pervenuta ai debitori, al tempo coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda in data



29/03/2006, rep. 165475/27234, trascritto a Napoli 2 il 31/03/2006 ai nn. 21919/11596. I sig.ri [REDACTED] come risulta dall'allegato estratto di matrimonio, hanno contratto matrimonio, in regime di comunione, il [REDACTED]. In data [REDACTED], con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 990/2022, pubblicata in data 21/03/2022, RG 1399/2019, è stata pronunciata la separazione legale tra gli stessi.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

❖ **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Sebbene, allo stato, i luoghi oggetto di pignoramento siano impegnati da due unità abitative adiacenti non può che configurarsi la formazione di un lotto unico giacché una delle due è stata realizzata abusivamente e senza possibilità di regolarizzazione, sull'originario terrazzo a livello di pertinenza dell'altra; quest'ultima regolarizzata invece a seguito di rilascio di concessione in sanatori. Il lotto di vendita è pertanto unico, così identificato e brevemente descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera nonché annesso ampio terrazzo a livello; su quota parte di quest'ultimo, allo stato, insiste una seconda unità abitativa, totalmente abusiva e non sanabile, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. Il tutto afferente al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8 e censito in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2.

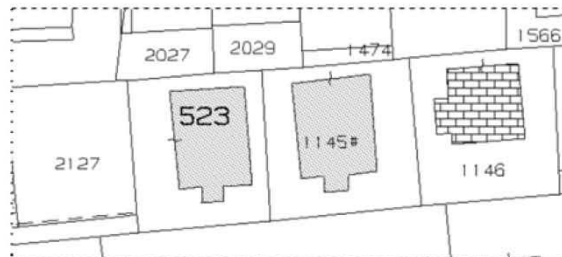
QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera nonché annesso ampio terrazzo a livello; su quota parte di quest'ultimo, allo stato, insiste una seconda unità abitativa, totalmente abusiva e non sanabile, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. Il tutto afferente al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8 e censito in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti: cortile comune su tutti i lati (p.lla 523), oltre che con ballatoio e cassa scale condominiale.



DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio oggetto della presente afferisce al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni a carattere familiare, sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8.

Il fabbricato, occupato dai componenti di un medesimo gruppo familiare, è caratterizzato da un livello seminterrato e tre piani fuori terra, collegati da una scala posta in posizione baricentrica, oltre ad un'area cortilizia che lo lambisce su tutti e quattro i lati. Il perimetro di quest'ultima è delimitato da un muretto con soprastante cancellata metallica. Sul fronte sud, ossia sulla stradina di accesso (via Alessandro Poerio), la continuità di detta delimitazione viene interrotta dalla presenza di due varchi carrabili, ai lati, e uno pedonale, centrale, tutti chiusi da cancelli metallici.



Viste del fabbricato di afferenza dell'unità staggita (posto al piano terzo ed ampliata abusivamente)

L'accesso al manufatto avviene da detti varchi che immettono nella relativa area condominiale. Da quest'ultima, a sua volta, in particolare dalla porzione posta anteriormente al fabbricato, si accede, attraverso un portoncino metallico invetriato, al corpo scala che disimpegna tutti i livelli.



Vista dell'accesso pedonale al fabbricato da via A. Poerio e particolare del relativo corpo scala

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio; la copertura è piana, a lastrico solare, in parte protetta da sistema di tenuta all'acqua e in parte pavimentata (in quanto terrazzo dell'ultimo livello). Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti, sia internamente che esternamente, nonché gres e marmo per i pavimenti di rampe di scala e pianerottoli, le aree esterne (cortile perimetrale) sono pavimentate. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree



comuni nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo e conservativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni appare, nel complesso, appena sufficiente, sino a divenire scarso per alcuni elementi, come i balconi, che mostrano segni di degrado fisiologico e, dunque, di assenza di regolare manutenzione.

La consistenza pignorata, come già evidenziato, si trova al piano terzo del manufatto. Essa, tra volume costruito e aree scoperte, impegna l'intero livello.

L'accesso all'appartamento originario avviene dalla porta di caposcala posta frontalmente allo smonto della scala. Detta unità risulta composta da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera e bagno, per una superficie complessiva, lorda, di circa 70 mq.



Vista di soggiorno e angolo cottura



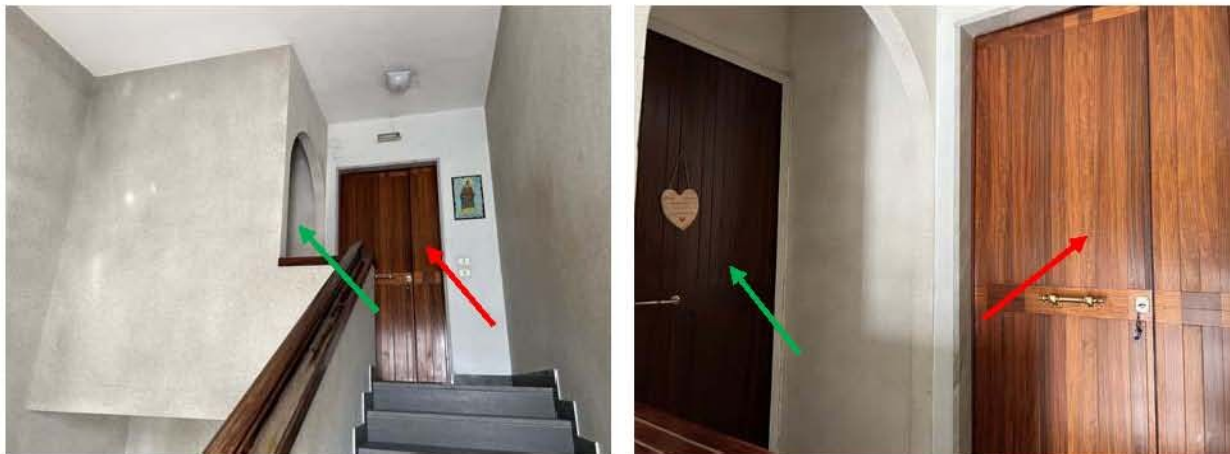
Vista di camera e bagno

L'unità, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile alle pareti e rivestimenti ceramici per bagno e angolo cottura; pavimenti in gres; infissi interni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento.

Pertinenza dell'appartamento era un ampio terrazzo a livello, parzialmente coperto da tettoie, avente una superficie complessiva di circa 215 mq. Tale, in vero, era la consistenza originaria della proprietà degli esecutati, costruita, unitamente all'intero fabbricato, senza titolo e successivamente, previa presentazione di specifica istanza ai sensi della legge 47/85, regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2006.



Successivamente al rilascio di detta concessione, i luoghi, complice proprio la citata dimensione del terrazzo a livello, sono stati interessati da una sensibile variazione ossia dall'edificazione, ancora una volta senza titolo, di una ulteriore unità abitativa, in aderenza alla prima e insistente sulla porzione ovest del terrazzo. L'accesso principale alla seconda unità avviene dalla porta di caposcala posta a sinistra rispetto allo smonto della scala condominiale, attraverso quello che era un originario ripostiglio esterno alla prima unità.



Vista dell'ingresso, sulla sinistra e indicato in verde, relativo alla nuova unità (quello frontale, in rosso, è l'ingresso alla originaria unità)

Il nuovo appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere e due bagni, per una superficie complessiva, lorda, di circa 95 mq.



Vista di soggiorno ed angolo cottura



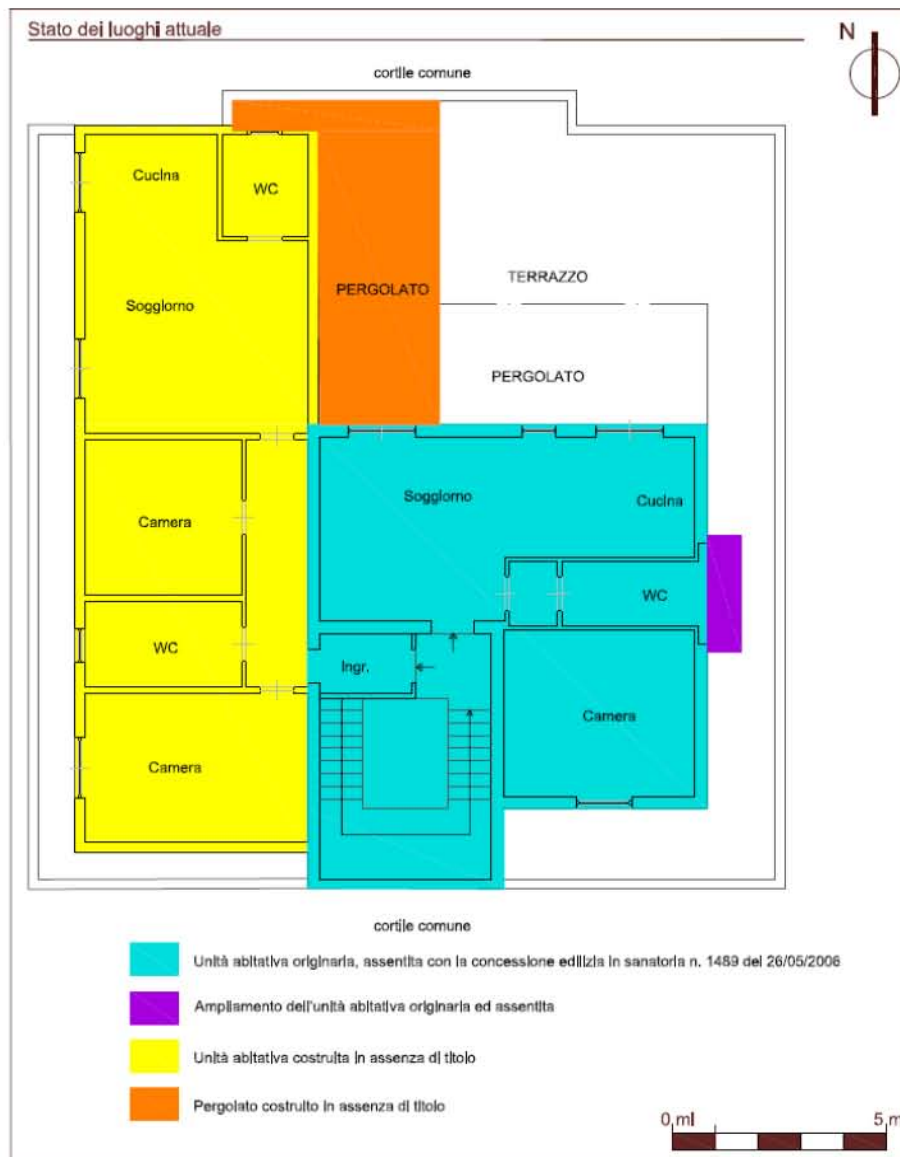
Vista di una camera da letto e del disimpegno della zona notte



Sul fronte ovest della stessa resta definita la presenza di un balcone lineare, in uso esclusivo al nuovo appartamento; sul fronte est, con accesso dal soggiorno, risulta, invece, la porzione non edificata dell'originario terrazzo che risulta, pertanto, in comune con il primo appartamento. Detta area è interessata dalla presenza di due tettoie che ne coprono le porzioni a margine degli accessi dalle due unità.

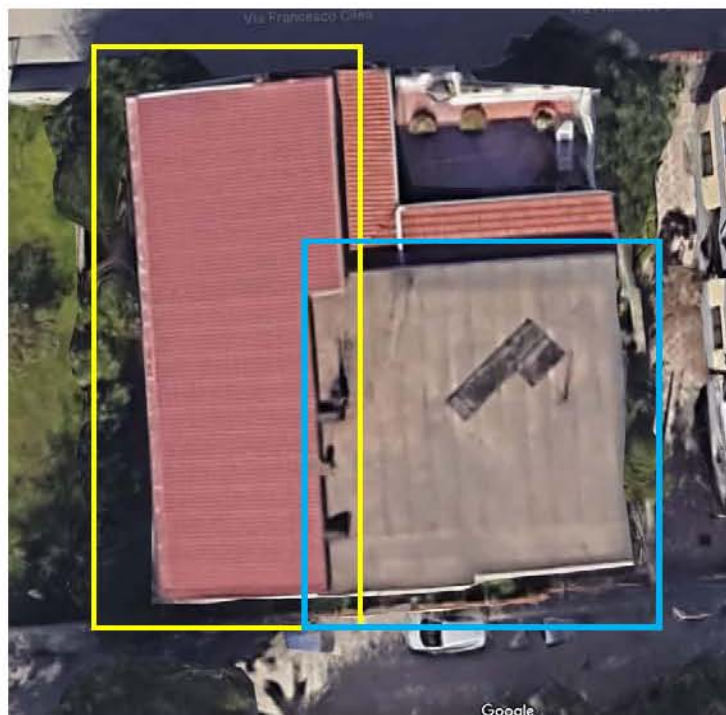


Viste delle due unità dal terrazzo a livello (in comune): con la freccia rossa, l'unità originaria e sanata con concessione rilasciata nel 2006 (legge 47/85); con la freccia verde, l'unità realizzata successivamente senza titolo e non sanabile



Planimetria dello stato attuale dei luoghi (in ciano l'unità originaria, sanata; in giallo quella realizzata successivamente, abusiva e non sanabile)





Vista aerea dello stato attuale dei luoghi (in ciano l'unità originaria, sanata; in giallo quella realizzata successivamente, abusiva e non sanabile)

La nuova unità, complice anche la più recente edificazione, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, versa in buone condizioni di uso e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile e parati alle pareti nonché rivestimenti ceramici per bagni e angolo cottura; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in gres; infissi interni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree (con piccoli arrotondamenti) che compongono il compendio oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei coefficienti di omogeneizzazione rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione originaria	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,90 ml	Terzo
Area terrazzata	217,00 mq	0,30	65,00 mq	---	Terzo
Totale superficie convenzionale:			135,00 mq		
<p><i>N.B. Nel calcolo della consistenza non viene considerata l'abitazione realizzata in ampliamento (in quanto abusiva e non sanabile). L'area da quest'ultima occupata (pari a circa 95 mq) viene valutata come in origine, ossia come terrazzo a livello. In estrema sintesi, la superficie convenzionale, che verrà impiegata per la stima finale dei luoghi, viene valutata considerando lo stato regolare (o comunque regolarizzabile) degli stessi.</i></p>					



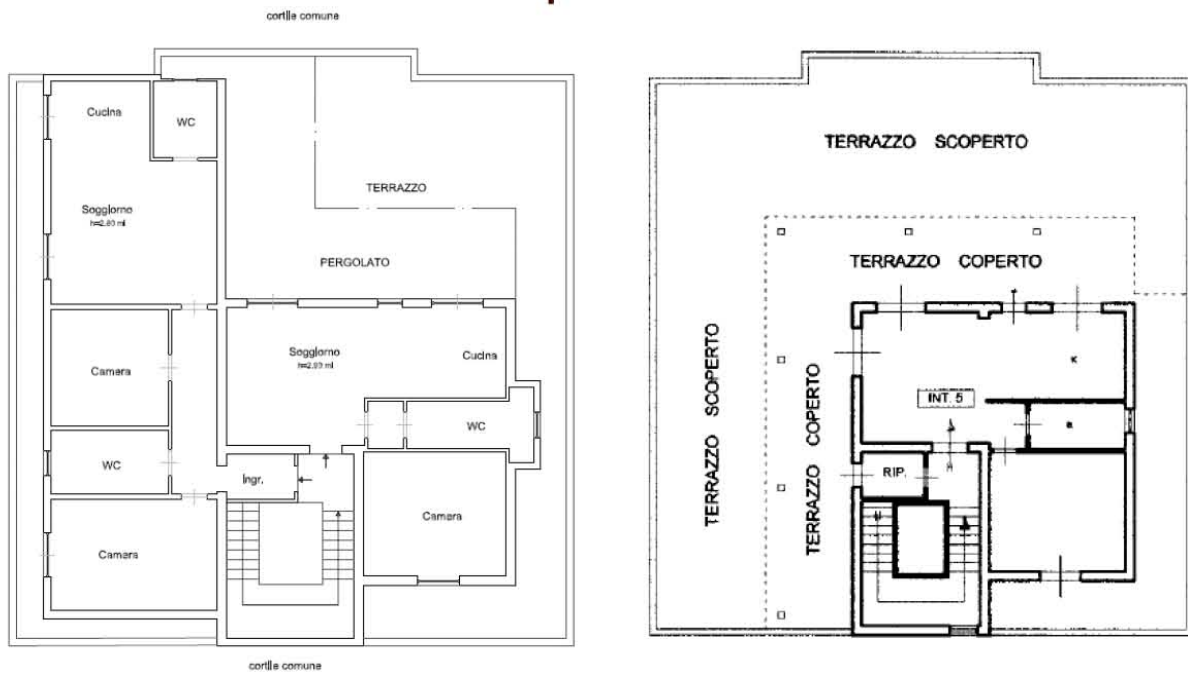
QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

L'unità oggetto di pignoramento è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceas.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	523	7			A/2	3	4 vani	Totale: 98 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 69 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ALESSANDRO POERIO n. 8 Scala U Interno 5 Piano 3											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NA0025261 del 26/01/2004					Parità				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)											

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (a destra) non è conforme allo stato attuale dei luoghi (a sinistra), oltre che per alcune minori difformità dell'appartamento originario, sostanzialmente perché nella stessa non è riportata l'unità realizzata in ampliamento; si segnala che quest'ultima, abusiva, non è accorpata alla consistenza originaria né accatastata autonomamente.



- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene, se non si considera la più volte citata unità in ampliamento;
- L'intestazione attuale è in capo agli esecutati. Al tempo dell'acquisizione (anno 2006) gli stessi erano coniugati in regime di comunione, oggi sono legalmente separati.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Mugnano di Napoli: foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2, cl. 3, cons. 4 vani,

sup. catastale 69-98 mq, rendita 340,86 euro, via Alessandro Poerio n. 8, piano: 3, interno: 5; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 26/01/2004:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2**, cl. 3, cons. 4 vani, rendita 340,86 euro, via Alessandro Poerio n. 8, piano: 3, interno: 5; dati derivanti da variazione nel classamento del 26/01/2004 Pratica n. NA0025233 in atti dal 26/01/2004 (n. 810.2/2004)

- Dati dell'unità immobiliare dal 26/01/2004:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A3**, cl. 2, cons. 4 vani, rendita 268,56 euro, via Alessandro Poerio n. 8, piano: 3, interno: 5; dati derivanti da variazione del 26/01/2004 Pratica n. NA0025233 in atti dal 26/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 810.1/2004)



Planimetria catastale in atti dal 26/01/2004

- Dati dell'unità immobiliare dal 18/10/2001:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A3**, cl. 3, cons. 4 vani, rendita 320,20 euro – 620.000 lire, via Alessandro Poerio snc, piano: 3; dati derivanti da variazione del 18/10/2001 Pratica n. 679723 in atti dal 18/10/2001 inser. superficie catastale (n. 20199V.1/2001)

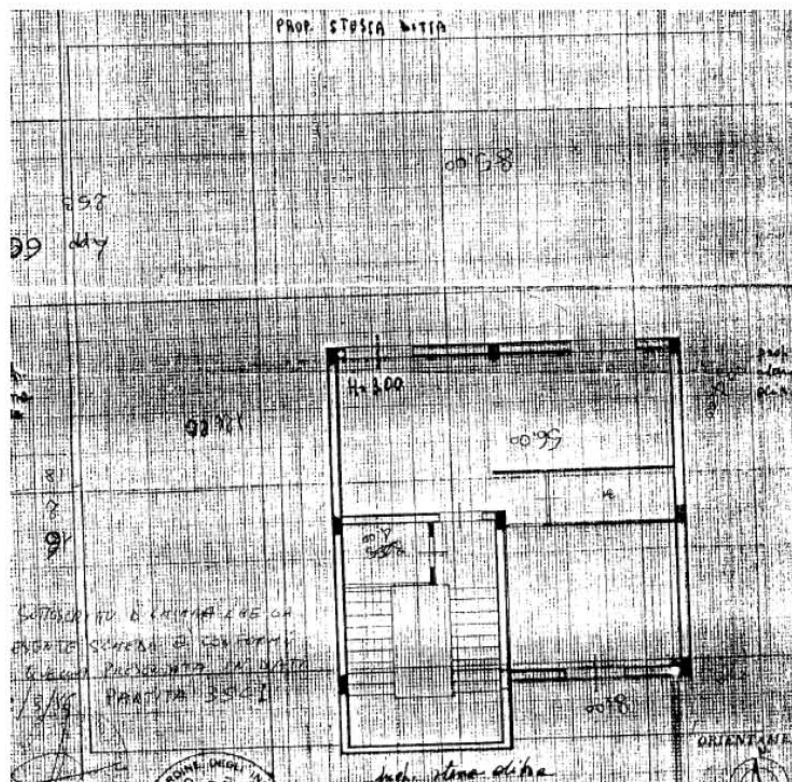
- Dati dell'unità immobiliare dal 18/10/2001:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A3**, cl. 3, cons. 4 vani, rendita 620.000 lire, via Zi Peppe (Venusio), piano: 3; dati derivanti da variazione nel classamento del 18/10/2001 Pratica n. 679710 in atti dal 18/10/2001 (n. 20199.2/2001)

- Dati dell'unità immobiliare dal 18/10/2001:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2**, cl. 1, cons. 4 vani, rendita 480.000 lire, via Zi Peppe (Venusio), piano: 3; dati derivanti da variazione del 18/10/2001 Pratica n. 679710 in atti dal 18/10/2001 attribuzione rendita (n. 20199.1/2001)

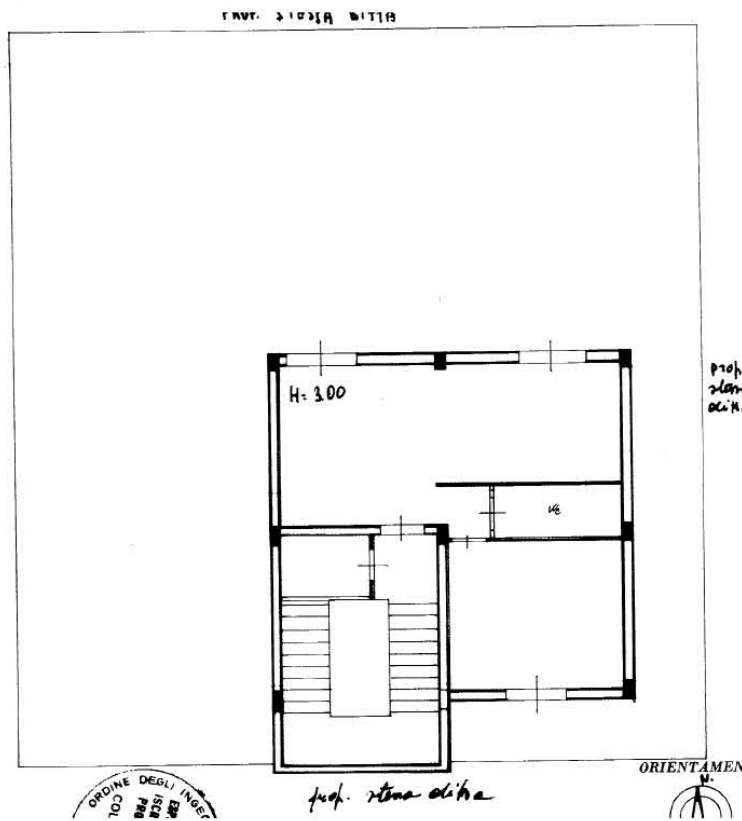




Planimetria catastale in atti dal 18/10/2001

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

C.F. Comune Mugnano di Napoli: **foglio 2, p.lla 523, sub 7**, via Poerio (Zi Peppe), piano: 3
 dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/076/1987.



Planimetria catastale in atti dal 13/03/1986

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera ed annesso ampio terrazzo a livello; su quota parte di quest'ultimo, allo stato, insiste una seconda unità abitativa, totalmente abusiva e non sanabile, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. Il tutto afferente al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8 e censito in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A2. La planimetria catastale in atti (dal 2004) non è conforme al descritto stato dei luoghi, oltre che per alcune minori difformità dell'appartamento originario, sostanzialmente perché nella stessa non è riportata l'unità realizzata in ampliamento sul terrazzo a livello; si segnala che quest'ultima, abusiva, non è accorpata alla consistenza originaria né accatastata autonomamente. Il fabbricato di via Alessandro Poerio n. 8, ivi incluso l'assetto originario della consistenza staggiata, realizzato sine titolo è stato poi regolarizzato in virtù della Concessione in Sanatoria n. 1489, rilasciata nel 2006 a fronte di specifica istanza di condono presentata ai sensi della legge 47/85; lo stato dei luoghi risulta, però, sensibilmente difforme dal predetto titolo, proprio in virtù dell'unità successivamente realizzata su quota parte dell'originario terrazzo. Quest'ultima è totalmente abusiva e non sanabile, sebbene ancora non risultino, in danno degli esecutati, procedimenti per abusivismo. Attesa la circostanza, è stata all'uopo effettuata una decurtazione del valore di mercato per il ripristino dei luoghi e il relativo iter urbanistico.

Valore stimato: 162.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto appartiene, per la quota i 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri

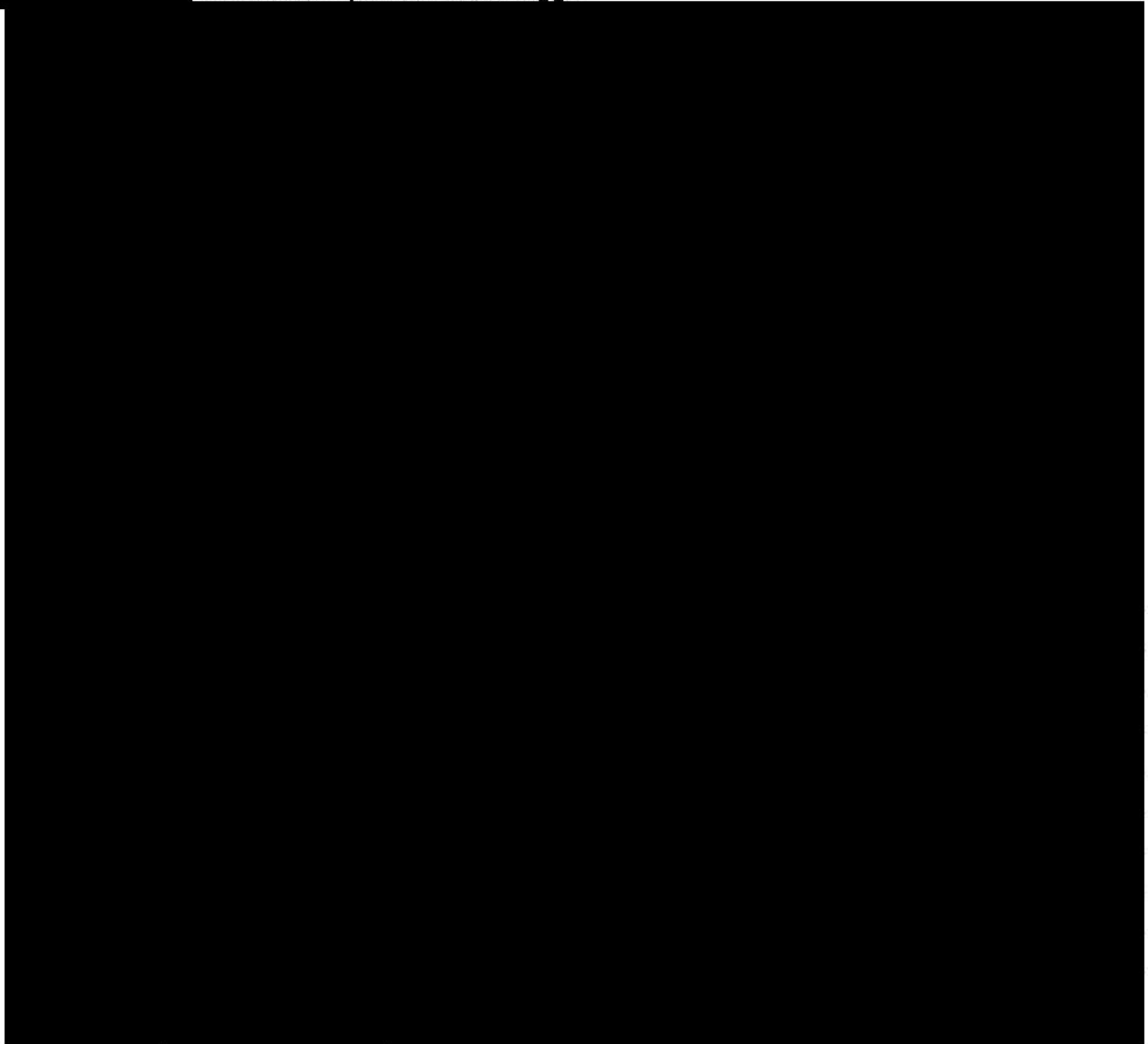
La complessiva piena proprietà dell'unità è pervenuta ai debitori, al tempo coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda in data 29/03/2006, rep. 165475/27234, trascritto a Napoli 2 il 31/03/2006 ai nn. 21919/11596. Con detto atto gli allora coniugi [redacted] (oggi legalmente separati in virtù della sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. [redacted] pubblicata in data 21/03/2022) acquistano da potere della società [redacted] con sede in [redacted] *in comune e indiviso e in parti uguali*, tra altro, la piena proprietà di una unità immobiliare sita in Mugnano di Napoli e posta al piano terzo del fabbricato di via A. Poerio n. 8, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7, così descritta:

il tutto riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Mugnano di Napoli - catasto dei fabbricati - al foglio 2 - in ditta alla Società Venditrice - Via Alessandro Poerio N.8 - particelle:
-523/sub.7-P/3-int.5-A/2-cl.3-vani 4-RC.Euro 340,86;



Alla società [REDACTED], come sopra generalizzata, la piena proprietà dell'unità al terzo piano del piccolo fabbricato di via Alessandro Poerio n. 8 era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda in data 24/02/2004, rep. 157102/23141, trascritto a Napoli 2 il 22/03/2004 ai nn. 13815/10027. Con detto atto, infatti, la citata società acquista l'intero fabbricato di via Alessandro Poerio n. 8 in Mugnano di Napoli da potere della società [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Nel titolo, in particolare, si legge:



Alla società [REDACTED], come sopra generalizzata, la piena proprietà dell'unità staggita, ancora unitamente a tutte quelle afferenti al medesimo fabbricato di via A. Poerio n. 8 in Mugnano di Napoli, era pervenuta in virtù di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli in data 31/01/2002, rep. 825, G.E. dott. Sensale, trascritto a Napoli 2 il 01/03/2002 ai nn. 7887/6092. Con detto decreto l'unità in oggetto, identificata come Lotto n. 6, viene trasferita, unitamente a tutte quelle del medesimo fabbricato, alla società [REDACTED] da potere dei sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]. Nel decreto di trasferimento, a riguardo dell'unità staggita, in particolare, si legge:



[REDACTED]

Ai detti sig.ri [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di afferenza della consistenza staggita era pervenuta in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Carlo Tafuri in data 02/04/1984, trascritto il 30/04/1984 ai nn. 13866/11893. Con detto atto ai coniugi [REDACTED], infatti, viene assegnata la seguente quota di terreno in Mugnano di Napoli:

[REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] provvederanno successivamente a edificare, sine titolo, salvo poi presentare istanza di condono, l'intero fabbricato sito alla attuale via Alessandro Poerio n. 8 (che ancora oggi conserva un carattere familiare in quanto i componenti della famiglia [REDACTED], dopo i passaggi di cui sopra, sono riusciti a tomarne in possesso).

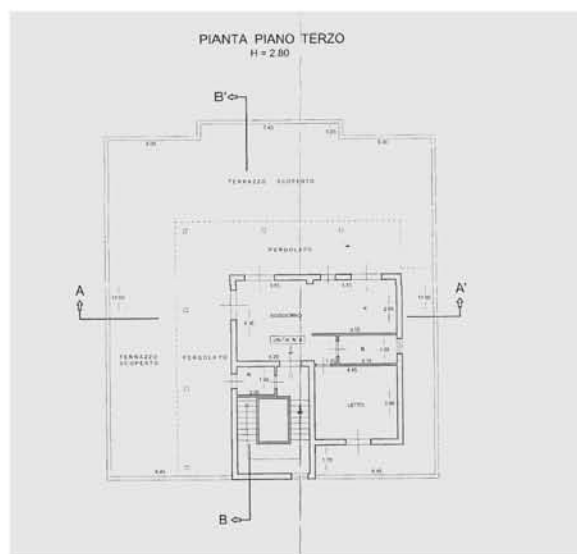


QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

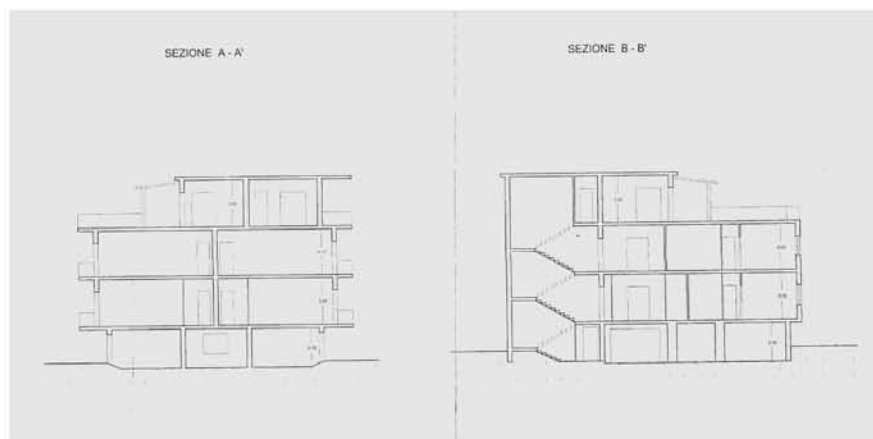
REGOLARITÀ EDILIZIA

La consistenza staggita afferisce al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni edificato senza alcun titolo e successivamente divenuto oggetto di una istanza di condono ai sensi della legge 47/85 (Istanza prot. 12794 del 30/041986 presentata dal sig. ██████████). A fronte di detta istanza, in data 26/05/2006, il comune di Mugnano di Napoli ha rilasciato all'allora proprietà, la società ██████████ con sede in ██████████, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1489 volta a sanare l'intero manufatto di via Alessandro Poerio n. 8, censito in C.F al foglio 2, p.la 523, subalterni 2,3,4,5,6 e 7 (quest'ultimo corrispondente a quanto oggetto della presente).

Nei grafici allegati all'istanza, e oggetto di concessione in sanatoria, l'ultimo livello corrisponde ad una unità abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, circondata da un ampio terrazzo parzialmente coperto da tettoie/ pergole.



Estratto del grafico allegato ai documenti dell'istanza di condono contenente la planimetria del piano terzo



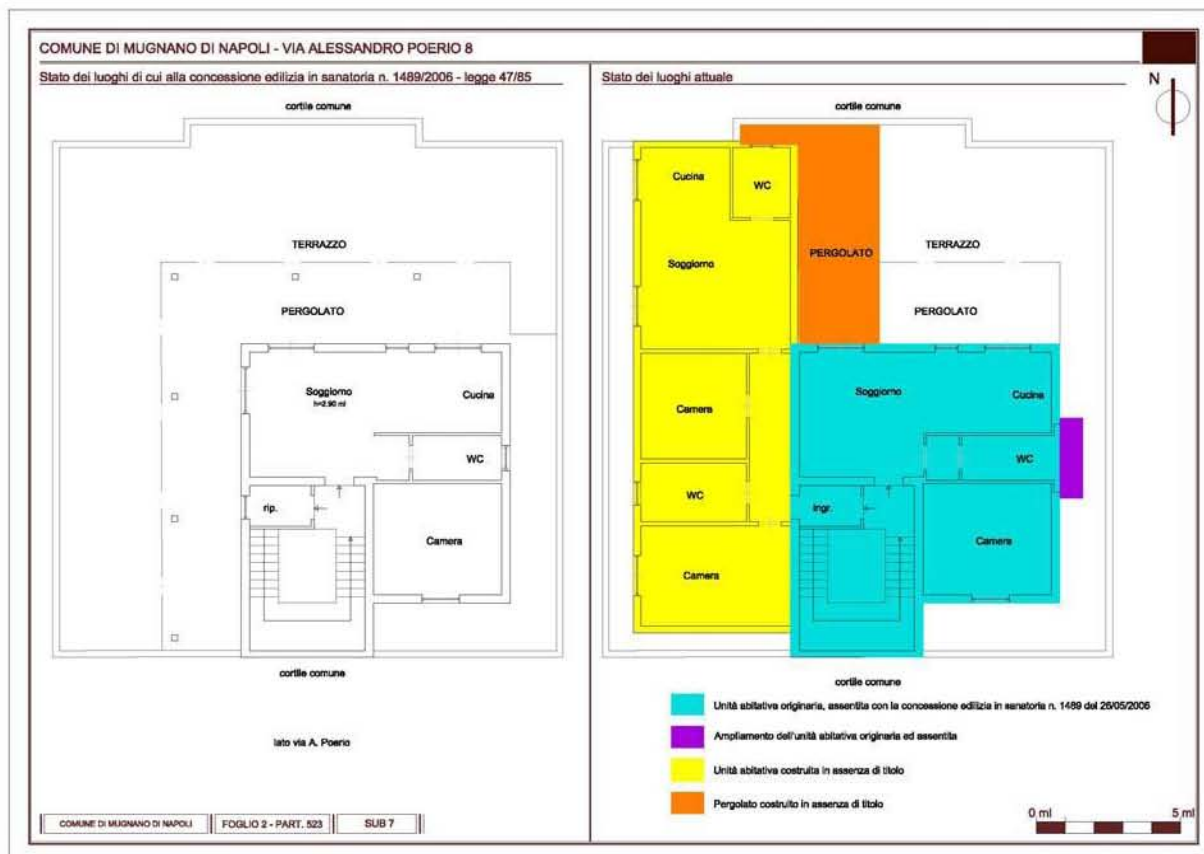
Estratto del grafico allegato ai documenti dell'istanza di condono contenente le sezioni del fabbricato

Nessuna ulteriore pratica edilizia risulta agli atti del competente ufficio tecnico comunale per la consistenza staggita. Resta, pertanto, la concessione edilizia in sanatoria n. 1489 del 2006 la pratica cui riferire la regolarità edilizia dei luoghi. Ebbene, rispetto a quanto assentito con detto



titolo, lo stato attuale dei luoghi è stato sensibilmente modificato con la realizzazione di un volume, entro cui è realizzata una ulteriore unità abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno, insistente su quota-parte del terrazzo di pertinenza dell'originaria ed assentita consistenza. L'ampliamento operato è stato realizzato senza titolo configurandosi, pertanto, come un abuso. In vero, si registra anche un ampliamento, parimenti sine titolo, del bagno dell'unità originaria.

Il grafico successivo evidenzia gli abusi commessi (lo stesso è riportato anche tra gli allegati alla presente: allegato n. 3).



Trattandosi di un aumento di volume, l'abuso non è sanabile. Allo stato, comunque, come si evince dalla allegata attestazione del preposto ufficio tecnico comunale, non esistono provvedimenti per abusivismo a carico degli esecutati (esecutori dell'abuso). Ciò nonostante, per la detta superfetazione abusiva non può che prospettarsi il ripristino allo stato assentito ossia la rimozione di tutto quanto realizzato in ampliamento su parte del terrazzo di pertinenza dell'originaria e regolare consistenza. Analogamente dicasi per l'ampliamento del bagno di quest'ultima. L'attività di ripristino dei luoghi dovrà essere oggetto di una pratica edilizia con la quale si andrà a dichiarare la rimozione dell'abuso non sanabile (volumi aggiunti).

Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del bene nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino dei luoghi relativamente ai volumi aggiunti (demolizione controllata, smaltimento e riattazione delle consistenze regolari) nonché per l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia, ivi incluse tutte le spese accessorie del caso. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene alcuna *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 350,00 euro
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinvencono riferimenti alla *licenza di abitabilità* dei luoghi, tanto per il fabbricato di afferenza quanto per la singola unità staggita.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea C – Residenziale di espansione** – del PRG vigente per il territorio del comune di Mugnano di Napoli. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa originaria, allo stato, è occupata dal sig. [REDACTED] padre dell'esecutato [REDACTED] l'unità abitativa limitrofa, realizzata in ampliamento sul terrazzo a livello della prima, è occupata dal sig. [REDACTED] unitamente al proprio nuovo nucleo familiare. La sig.ra [REDACTED] legalmente separata da quest'ultimo, non risiede più presso i luoghi. Si rinvia al verbale di sopralluogo redatto, in sede di accesso, di concerto con il custode giudiziario.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.



VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 31/03/2006 - Registro Particolare 7552 Registro Generale 21920 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Alfonso Monda, rep. 165476/27235 del 29/03/2006. CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] e a FAVORE di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità in Mugnano di Napoli censita in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7 (capitale 65.000,00 € - totale 130.000,00 €).
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 14/12/2007 - Registro Particolare 23907 Registro Generale 80859 di ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73, modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, emessa da EQUITALIA POLIS SPA rep. 158124/71 del 05/12/2007, CONTRO [REDACTED] e a FAVORE di EQUITALIA POLIS SPA, con sede in Napoli, gravante, tra altro, sull'unità in Mugnano di Napoli censita in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7 (capitale 11.262,48 € - totale 22.524,96 €);
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 26/11/2021 - Registro Particolare 42960 Registro Generale 58090 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 8882 del 15/10/2021, CONTRO [REDACTED] e a FAVORE di SIENA NPL 2018 SRL, con sede in Siena, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità in Mugnano di Napoli censita in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita e le relative pertinenze non risultano edificati su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

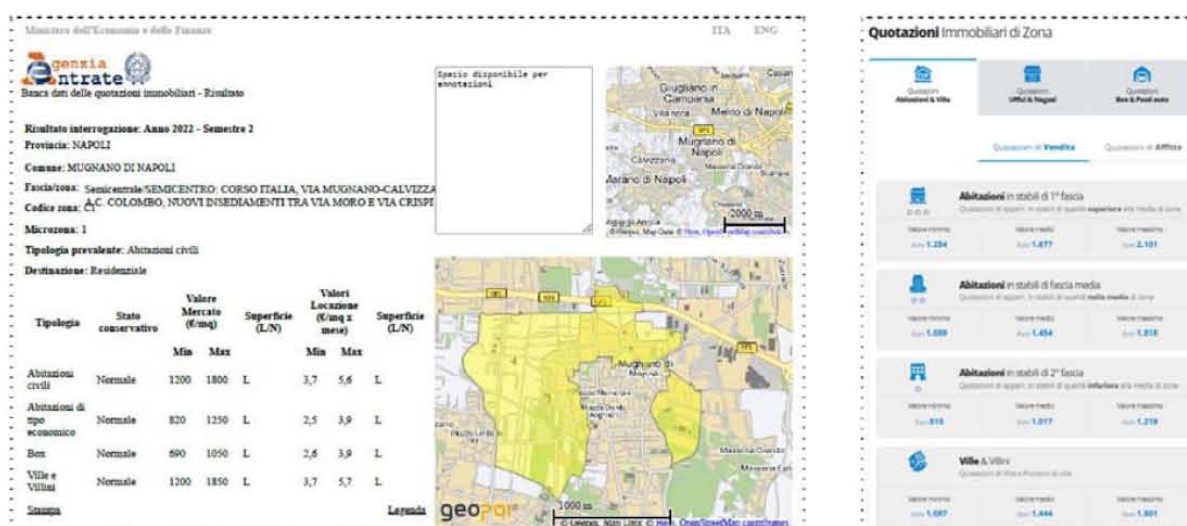
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene oggetto della presente in quanto non risulta una realtà condominiale formalmente costituita, atteso il carattere "familiare" del fabbricato di afferenza.
- Non risultano altri procedimenti oltre quello in oggetto.



QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2022, a cura dell'Agenzia delle Entrate (**zona OMI C1 - Semicentro: Corso Italia, Via Mugnano-Calvizzano, Via C. Colombo, Nuovi Insedimenti tra Via Moro e Via Crispi**) e il Borsino Immobiliare relativo alla medesima zona.



SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione originaria	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,90 ml	Terzo
Area terrazzata	217,00 mq	0,30	65,00 mq	—	Terzo
Totale superficie convenzionale:			135,00 mq		

N.B. Nel calcolo della consistenza non viene considerata l'abitazione realizzata in ampliamento (in quanto abusiva e non sanabile). L'area da quest'ultima occupata (pari a circa 95 mq) viene valutata come in origine, ossia come terrazzo a livello dell'unità regolare. In estrema sintesi, la superficie convenzionale, che verrà impiegata per la stima finale dei luoghi, viene valutata

considerando lo stato regolare (o comunque regolarizzabile) degli stessi. Il costo di rimozione dell'abuso sarà poi detratto dal detto valore di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per le funzioni prevalenti:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa, piano medio/alto, zona popolare/semicentrale, discreto stato	1.500,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa, piano medio/alto, zona popolare/semicentrale, discreto stato	135,00 mq	1.500,00 €/mq	202.500,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente



		riduttivo ⁽²⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la specificità dell'assetto rilevato, si opera un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio oggetto di pignoramento risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità immobiliare staggita e relative pertinenze	202.500,00 €	162.000,00 €
Valore della piena proprietà		162.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì, complessivamente, la piena proprietà.

QUESITO N. 14 – CERTIFICATI

Si allega l'estratto di matrimonio con annotazioni relativo agli esecutati, nonché la sentenza di separazione degli stessi.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 02/05/2023

L'Esperto

ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- **ALL. 1 – Documentazione catastale**
 - **Visure storica dell'unità staggita – C.F. foglio 2, p.IIa 523, sub 7**
 - **Planimetria catastale attualmente in atti (2004)**
 - **Planimetria catastale pregressa (2001)**
 - **Planimetria catastale pregressa (1986)**
 - **Estratto di mappa dell'area**

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- **ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi**
- **ALL. 3 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi con evidenza dei volumi aggiunti**

Documentazione relativa alle provenienze

- **ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda in data 29/03/2006, rep. 165475/27234**
- **ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda in data 24/02/2004, rep. 157102/23141**
- **ALL. 6 – Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli in data 31/01/2002, rep. 825**
- **ALL. 7 – Nota di trascrizione dell'atto di divisione rogato dal notaio Carlo Tafuri in data 02/04/1984**

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- **ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutati e bene staggito)**

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- **ALL. 9 – Estratto della documentazione relativa alla Concessione in Sanatoria n. 1489 del 2006 (Istanza di condono legge 47/85 prot. 12794 del 30/04/1986)**
- **ALL. 10 – Attestato dell'ufficio Urbanistica e Patrimonio - Settore Tecnico del comune di Mugnano di Napoli**



Documentazione fotografica

- **ALL. 11 – Documentazione fotografica**

Certificati

- **ALL. 12 – Estratto di matrimonio con annotazioni e sentenza di separazione degli
esecutati**

