
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- V SEZIONE CIVILE -

PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva R.G.E.- **617/2017**



Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo Dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **Avv. Michela Florio**

Esperto stimatore : **Arch. Paola Di Giacomo**



PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 617/2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In riferimento all'incarico ricevuto si relaziona alla S.V. quanto segue:

Verificata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente al custode giudiziario avv. Michela Florio, inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 Settembre 2021 ore 15,00 presso l'unità immobiliare in Napoli, in Via Giacomo Leopardi n.192, isolato/scala n.46; in tale data la sottoscritta si portava congiuntamente al custode nominato presso l'immobile oggetto di esecuzione ed ivi effettuava un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi ([cfr. all.to1-Verbale di Sopralluogo-all.to2 Rilievo Planimetrico-all.to 4 Rilievo Fotografico](#)).

Punto A : “ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc”

– QUESITO A –

1A–Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.



La documentazione comprende la certificazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo ([cfr.all.to n.5- Certificazione Notarile dott.ssa Maria Landolfo](#)), Notaio in Castel Volturno, attestante le risultanze dei titoli di provenienza per i beni soggetti a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alla consistenza immobiliare già richiamata. I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.

Al riguardo la sottoscritta fa rilevare che con atto del 2007 l'odierna eseguita acquistava da [REDACTED] l'appartamento oggetto di esecuzione con annessa corte pertinenziale (priva di autonomo identificativo catastale) tale corte era pervenuta ai venditori giusta Atto notaio Di Giovine 28/7/1983 rep. 8153 trascritto in data 1/8/1983 ai numeri 18067/14181 che si allega (tale circostanza trova conferma nel contratto Notaio D'Anna del 2007), ([cfr. all.to 9- Atto di Compravendita Notaio D'Anna](#)).

La provenienza autonoma della corte pertinenziale non viene riportata nella certificazione notarile prodotta.

Per completezza la sottoscritta ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Territorio) apposita visura catastale storica, planimetria catastale attuale degli immobili pignorati nonché l'estratto di Mappa catastale ([cfr all.to 6 Visura Catastale Storica](#)), ([cfr. all.to 7 Estratto di Mappa](#)), ([cfr. all.to 8 Planimetria catastale attuale](#))

ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Elenco Trascrizioni

-Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli-Unep in data 29 giugno 2017, cron. 22213, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data **31.07.2017 ai nn. 21828 R.G./ 16569 R.P.** a favore di [REDACTED]



[REDACTED]

grava sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

-**Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 1 in data 10 giugno 2008 ai n.ri 21530/4133, per Euro 162.000,00, contro la

[REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 81.000,00, della durata di anni 20, concesso dalla medesima Banca, con atto a rogito del notaio Giuseppe Fiordiliso di Napoli in data 6 giugno 2008, repertorio n.ro 32261.

2A-“Acquisisca copia del titolo d’acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)”.

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione copia del titolo di acquisto in favore della debitrice ([cfr. all.to n.9-Atto di Compravendita Notaio Maria Luisa D’Anna, rep. n. 96285, del 10/12/2007](#)).

3A-“Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell’acquisto;

b) visura camerale storica ove l’intestataro del bene sia una persona giuridica.”

La debitrice esecutata è persona fisica, nubile al momento dell’acquisto come si evince dall’Atto di compravendita per notar Maria Luisa D’Anna ([cfr. all.to n.9-Atto di Compravendita Notaio Maria Luisa D’Anna](#)), ([cfr all.to10 -Estratto di Matrimonio con annotazioni aggiornato](#)).

4A-Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l’elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l’eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



La documentazione agli atti comprende la certificazione notarile della Dottoressa Maria Landolfo ([cfr.all.to n.5-Certificazione notarile Dott. Maria Landolfo](#)), tuttavia si è depositata ispezione ipotecaria ([cfr. all.to 15-Ispezione Ipotecaria Aggiornata](#)).

Punto B : “Identificazione e descrizione attuale dei beni

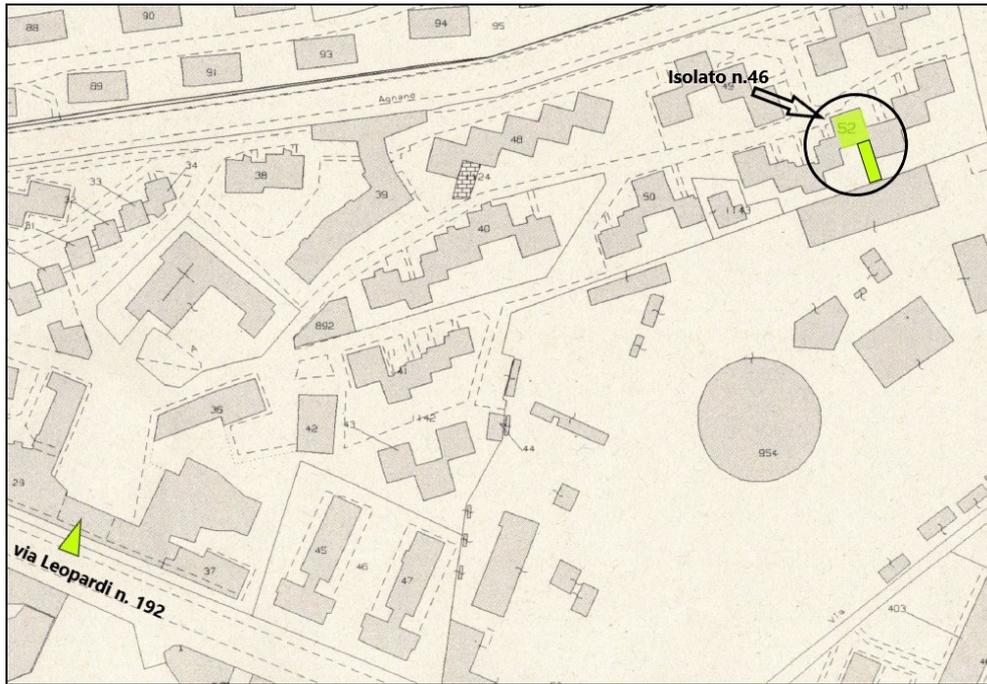
QUESITO B

1B-“Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando:

- a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.);**
- b) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando ove divergano da quelli precedentemente indicati, nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;**
- c) la superficie commerciale ed utile;**
- d) la loro tipologia e natura, reale e catastale;**
- e) tutti i riferimenti catastali attuali;**
- f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche del bene .”**

-Il bene di cui alla presente perizia è un appartamento sito in Napoli, alla via Giacomo Leopardi n. 192 (Rione Lauro) isolato n.46, ubicato al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costruito tra il 1953 e il 1955 come si legge nell’atto di compravendita ultraventennale per notar Marra del 1981 ([cfr. all.to n.13 Atto di Compravendita Notaio Enrico Marra](#)). A tale appartamento accede una corte pertinenziale priva di autonomo identificativo catastale, non riportata nella planimetria catastale.





Vax con individuazione dell'unità immobiliare



Foto estratta da Google Earth. Sono evidenziati l'isolato 46 e la corte esterna di pertinenza dell'unità immobiliare con i volumi della cucina e della dependance con antistante patio.

-L'unità abitativa è individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ([cfr. all.to n.6-Visura Catastale](#)) dai seguenti dati Comune di Napoli, Sez. CHI, foglio 8, p.IIa 52, sub 23, z.c 10A, cat. A/3, cl.1, vani 4, s.c. totale 48 mq, escluse aree 47 mq, rend. 392,51, Via Giacomo Leopardi n. 192 piano T, int. 2, scala 46, si compone, come detto, di un appartamento e di una corte pertinenziale e presenta le seguenti superfici:



Superficie Commerciale circa 51,00 mq

Superficie Utile circa 45,00 mq

La sottoscritta ha reperito presso il N.C.E.U. visura catastale storica, planimetria catastale e estratto di Mappa, ([cfr.all.ti n.6 Visura Catastale storica-n.7 Estratto di Mappa-n.8 Planimetria Catastale](#)).

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati negli atti di compravendita del 1981 per Notaio Enrico Marra, del 2007 per Notaio Maria Luisa D'Anna, nel Pignoramento ([cfr. all.to 9-Atto Notaio D'Anna, cfr.all.to n.11-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione](#)) e nella certificazione notarile sostitutiva in atti.

Si precisa che la indicata corte non risulta nella planimetria catastale attuale in quanto facente parte di una più ampia area frazionata solo di fatto e non catastalmente, tale più ampia area veniva alienata anche a soggetti diversi così come risultante dall'atto notaio Di Giovine del 1983. Dalle ulteriori verifiche presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, risulta che il sig. [REDACTED] presumibilmente in regime di comunione legale, acquistava dalla società [REDACTED] locale terraneo con annesso terreno pertinenziale non censito al NCEU, ma denunciato con scheda registrata a Napoli in data 10 giugno 1983 n. 4441, con scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Enrico Marra, notaio in Napoli, in data 11 giugno 1983 rep. 9510 registrata a Napoli al num. 8019/2A.

Dall'esame dei registri del Catasto la scheda protocollo n. 4441 del 1983 risulta soppressa in virtù di Variazione del 23/11/1999 Soppressione Protocollo, senza aver generato altro identificativo catastale ([cfr. all.to 16 Ispezione e Nota di Trascrizione Scrittura Privata- Visura Scheda Prot. Part. N.4441](#)).

Confini appartamento: confina con appartamento int. 1, cassa scale e con distacchi condominiali.

Confini corte: confina con appartamento proprietà [REDACTED] interno 2, con is. 45, e muro di confine.

DESCRIZIONE IMMOBILE





Particolari esterno Fabbricato di Via Giacomo Leopardi 192

Il bene di cui alla presente perizia è un appartamento sito in Napoli al quartiere Fuorigrotta alla Via Giacomo Leopardi n.192, contraddistinto dall'interno numero 2 ubicato al piano terra di un fabbricato appartenente alla tipologia edilizia di recente formazione. Varcando la porta di ingresso posta al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra ([cfr. all.to n.4](#) - foto nn.1-3- Rilievo fotografico) si accede all'appartamento che attualmente è costituito da un ingresso, una cucina, un wc, tre camere e una scala esterna che conduce ad una corte esterna pertinenziale posta ad una quota inferiore, composta da uno spazio scoperto, un patio ed una dependance composta a sua volta da cucina, bagno e stanza.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 ([cfr. all.to n.2 -Rilievo Planimetrico](#)) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

AMBIENTE	SUPERFICIE	
Ingresso	circa	3,45 mq
Cucina	circa	7,50 mq
Wc	circa	3,73 mq
Stanza 1	circa	11,25 mq



Stanza 2	circa	11,50 mq
Stanza 3	circa	11,07 mq
Depositi sotto cucina	circa	7,43 mq
Corte Pertinenziale		
Spazio esterno Scoperto	circa	23,90 mq
Patio	circa	22,80 mq
Dependance	circa	9,00 mq

Ingresso: Ha una superficie utile pari a circa mq 3,45 su di esso aprono le porte della Stanza 1, del wc e l'ingresso alla Stanza 2. ([cfr. all.to 4](#) – foto n4)

Cucina: Vi si accede direttamente dalla Stanza 2, ha una superficie utile pari a circa 7,50 mq ed è dotata di finestra e di una porta finestra attraverso la quale si accede alla scala che conduce alla corte esterna pertinenziale sottoposta all'appartamento. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres di colore verde con finitura satinata lucida. Sulla parete della cucina, realizzata in muratura e legno, si sviluppa tra basi e pensili un rivestimento in monocottura di colore oca con finitura lucida costituito da mattonelle 10x10 montate a cardamone. ([cfr. all.to 4](#)-foto n. 15)

Wc: vi si accede dall'ingresso, ha una superficie utile pari a circa 3,73 mq. Alle pareti presenta un rivestimento a tutta altezza realizzato con mattonelle in monocottura di colore beige con disegni geometrici con finitura opaca. Tale bagno, dotato di finestra che affaccia negli spazi esterni condominiali, è completo di servizi igienici ed è dotato di doccia. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto parquet ([cfr. all.to n. 4](#) - foto n.8 -9-Rilievo fotografico). Le pareti in corrispondenza della doccia presentano vistose lesioni.

Stanza 1: vi si accede dall'ingresso, ha una superficie utile pari a 11,25 mq ed è dotata di finestra con affaccio su spazi condominiali. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto nuvolato di colore chiaro ([cfr. all.to n. 4](#) - foto n.5-6-7-Rilievo fotografico). Le pareti presentano diverse ed ampie lesioni.

Stanza 2: vi si accede dall' ingresso, dalla stanza 3 e dalla cucina, ha una superficie utile pari a circa 11,50 mq. La pavimentazione è in piastrelle in gres



effetto nuvolato di colore chiaro, il soffitto presenta una controsoffittatura con faretti incassati ([cfr. all.to n. 4](#) - foto n.10-11-Rilievo fotografico). Presenti lesioni sulle pareti.

Stanza 3: vi si accede dalla stanza 2, ha una superficie utile pari a circa 11,07 mq. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto nuvolato di colore chiaro ([cfr. all.to n.4](#)-foto n.12-13-14-Rilievo fotografico).Una parte del soffitto presenta una controsoffittatura con faretti incassati. La stanza è dotata di finestre con affaccio sugli spazi condominiali e sulla corte pertinenziale. Presenti lesioni sulle pareti.

Depositi sotto cucina: ad essi si accede dalla corte pertinenziale, presentano una superficie utile di circa 7,43 mq in uno di essi è alloggiata la caldaia.([cfr. all.to 4-foton. 18-19-Rilievo fotografico](#))

Infissi: La porta di ingresso dell'appartamento principale è blindata. Le porte interne sono a scrigno e sono rifinite con pannelli colore ciliegio e ferramenta in ottone e versano in buone condizioni. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di grate.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, gas. L'immobile risulta provvisto dell'attestato di certificazione energetica così come si evince dalla certificazione inviata dall'Ufficio preposto della Regione Campania ([cfr. all.to n. 12 – Certificazione Regione Campania -APE](#)). L'immobile, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione. Lo stato manutentivo, e funzionale dell'appartamento si può considerare discreto. Si fa presente che l'intero immobile oggetto di pignoramento presenta nelle murature un quadro fessurativo rilevante, già oggetto di verifica da parte delle autorità competenti ed a conoscenza dell'amministrazione condominiale ([cfr. all.to 18- Documentazione Condominiale](#)).

CORTE PERTINENZIALE DESCRIZIONE

La corte pertinenziale si compone di:

Spazio scoperto: Ad esso si accede mediante una scala esterna esclusiva, ha una superficie utile di circa 23,90 mq, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore beige.

Patio: Ad esso si accede dallo spazio scoperto e dalla dependance, ha una superficie di circa 22,80 mq, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore beige.



Dependance: Ad essa si accede attraverso una porta che insiste sotto il patio, si compone di una cucina, un wc ed un ambiente destinato presumibilmente a deposito, ha una superficie complessiva di circa 9,00 mq .

CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO E CORTE

È assolutamente necessario far rilevare che dal sopralluogo effettuato, dal confronto tra la planimetria attuale e lo stato dei luoghi, dallo studio degli atti di compravendita e dalle certificazioni rilasciate dall'Ufficio Condono ed antiabusivismo del Comune di Napoli si è evinto che tutta la parte dove insiste la cucina (cfr. all.to n.3 – Rilievo Planimetrico con Difformità) è stata realizzata inglobando l'originario balcone con conseguente aumento di superficie e di volumetria.

Tale aumenti di volumetria e di superficie, non sono consentiti nella zona del PRG in cui ricade l'immobile; per tali interventi non è stata presentata alcuna domanda di condono e/o licenza o concessione edilizia. Tali interventi restano abusivi (cfr.all.to 22-Certificazione Condono ed Antiabusivismo) e non c'è alcuna possibilità di sanarli. Lo stesso dicansi per la dependance e il patio realizzati nella corte realizzati anche essi senza alcuna autorizzazione.

Per tali motivi si calcolerà la superficie commerciale escludendo queste aree. L'unità immobiliare, una volta sottratta la superficie non sanabile, (per quanto fin qui detto) avrà una **superficie calpestabile (utile)** di circa 45 mq ed un' altezza interna di circa 2,85 ml. Per il calcolo della superficie Commerciale si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"(D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq., al 10% della superficie scoperta fino alla superficie della unità immobiliare + il 2% della superficie eccedente del detto limite. Nella tabella sottostante vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti per il calcolo della Superficie Commerciale, che risulta essere di : 51,00.mq



SUPERFICIE UTILE CON SPAZIO ESTERNO				
Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		38,55 mq.	100%	38,55 mq.
Superficie non residenziale Snr	Balconi, terrazzi	4,00 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	1,20 mq.
	Spazio esterno	62,00 mq.	10% sup.= locali principali + accessori diretti + 2% per quota eccedente	4,44 mq.
Totale Sr + Snr				44,19 mq.
Arrotondata a				45,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE CON SPAZIO ESTERNO				
Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		45,00 mq.	100%	45,00 mq.
Superficie non residenziale Snr	Balconi, terrazzi	4,00 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	1,20 mq.
	Spazio	62,00 mq.	10% sup.=	4,44 mq.



	esterno		locali principali + accessori diretti + 2% per quota eccedente	
			Totale Sr + Snr	50,64 mq.
			Arrotondata a	51,00 mq

Superficie Utile = 45,00 mq.

Superficie Commerciale = 51,00 mq.

DESCRIZIONE QUARTIERE

Il quartiere Fuorigrotta in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è un quartiere della zona occidentale di Napoli. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge su via Giacomo Leopardi strada ricca di attività commerciali e ricettive. La zona è servita dalla Ferrovia Cumana e da autobus di linea. Per completezza di inquadramento del bene pignorato si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

- **ricade** nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona " C28"- "Semicentrale/Fuorigrotta Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo",
- rientra, secondo la zonizzazione –Tav 26- della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella zona " B-Agglomerati Urbani di Recente Formazione" sottozona Bb Espansione Recente (art. 31 e 33);
- rientra**, nell'area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016.
- **risulta** costituito da 4 piani fuori terra e non versa in buono stato di conservazione.
- è riportato nel **N.C.T. Foglio 207, part. 52**

2B) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato



dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Dal titolo di provenienza acquisito dalla scrivente ([cfr.all.to 9-,Atto di Compravendita del 2007 per Notaio Maria Luisa D'Anna](#)) e dall'esame dello stato dei luoghi, relativamente al bene pignorato, risulta che il bene pignorato ha quale pertinenza una Corte.

In merito alle parti condominiali si evidenzia che, il Condominio di Via Giacomo Leopardi 192 is 46 ha un regolamento condominiale di cui si allega copia ([cfr.all.to n. 18-Documentazione Condominiale](#)) e di cui si riporta quanto segue:

Parti comuni a tutto il Condominio:

- 1)“Il suolo su cui sorge il fabbricato”;
- 2)“la copertura dell’edificio con le parti di accesso al lastrico solare”;
- 3)“le fondazioni, l’ossatura dei pilastri e le travi in cemento armato, l’insieme delle tompagnature fra i pilastri perimetrali per la chiusura degli ambienti, le facciate
- 4)“il portone di accesso all’edificio, l’androne, i pianerottoli, la scala e i relativi elementi accessori nonché gli infissi delle finestre della scala”;
- 5)“la rete della fognatura, i canali per le acque pluviali, le condutture di scarico delle acque grigie (bagni, lavabi, cucine) fino al punto di diramazione di proprietà esclusiva di ogni condomino”;
- 6)“gli impianti di: acquedotto fino al contatore dei singoli appartamenti, illuminazione dei locali comuni, citofonico fino alla diramazione dei singoli appartamenti”;
- 7)“le installazioni ei manufatti di qualsiasi genere che servono all’uso e al godimento comune “;
- 8)“i muri interni che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano. I balconi, i terrazzini (nella sola parte riguardante il piano di calpestio) le finestre con relative serrande sono di proprietà dei singoli condomini con l’obbligo di attenersi alle deliberazioni dell’assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta conformità di consistenza ed estetica , attenendosi ai colori originali ”;



"Si allega planimetria, e rappresentazione fotografica dell'unità pignorata ([cfr. all.to 2-Rilievo Planimetrico](#)), ([cfr all.to 4- Rilievo Fotografico](#)).

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

Il competente ufficio non ha ancora rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica che la sottoscritta si riserva di depositare.

Identificazione pregressa dei beni

4B) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

La descrizione e la identificazione del bene pignorato ovvero l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Giacomo Leopardi 192 piano terra e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 52, sub 23, z.c 10A, cat. A/3, cl.1, vani 4, s.c. totale 48 mq, escluse aree 47 mq, rend. 392,51, Via Giacomo Leopardi n. 192 piano T, int. 2, scala 46, accertata mediante l'accesso ai luoghi corrisponde:

- ai dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, ([cfr. all13 Atto Notaio Marra 1981](#)) ;



- ai dati risultanti dal titolo di provenienza della debitrice ([cfr all.to 9- Atto di compravendita Notaio Maria Luisa D'Anna](#));
- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ([cfr all.to 11-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.](#))
- non conforme alla planimetria perché non è rappresentata la corte pertinenziale ed i manufatti insistenti su di essa.

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

Vicende Traslative appartamento

- In data 10 dicembre 2007 con atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli repertorio n. 96285, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 18 dicembre 2007 ai nn. 50286/25245,. la [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dai [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento con annessa corte pertinenziale ([cfr.all.to 9- Atto di compravendita Notaio Maria Luisa D'Anna](#))

- Ai predetti [REDACTED] la piena proprietà del solo appartamento (esclusa la corte pertinenziale), era pervenuta in forza di atto di compravendita del notaio Enrico Marra di Napoli del 9 maggio 1981, repertorio n. 4208, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 26 maggio 1981 ai nn. 7987/6148 per acquisto fattone da dalla [REDACTED] [REDACTED] ([cfr all.to 13- Atto di Compravendita Notaio Marra 1981](#)).

Vicende Traslative Corte

- In data 10 dicembre 2007 con atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli repertorio n. 96285, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 18 dicembre 2007 ai nn. 50286/25245,. la [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento con annessa corte pertinenziale ([cfr.all.to 9- Atto di compravendita Notaio Maria Luisa D'Anna](#))



- In data 28 luglio 1983 con atto per notaio Di Giovine rep. 8153 trascritto in data 1/8/1983 ai numeri 18067/14181 i [REDACTED] acquistavano la corte pertinenziale di cui sopra dai signori [REDACTED] [\(cfr. all.to 14-Atto di Compravendita Notaio Di Giovine\).](#)

- che tale consistenza immobiliare era pervenuta al [REDACTED] presumibilmente in regime di comunione legale, per acquisto fatto dalla [REDACTED] giusta scrittura privata del 11 giugno 1983 rep. 9510, reg.to a Napoli il 21. 06.1983 al n.ro 8019/2A.[\(cfr. all.to 16-Ispezioni-Nota di Trascrizione Scrittura privata -Visura scheda part. 4441\)](#)

Si segnala che nella certificazione notarile in atti non viene riportata la provenienza della corte.

VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento ha la stessa storia catastale che di seguito si illustra:

-Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie;

-Variazione d'Ufficio del 01/01/1994 in atti dal 29 .03.1994 Rettifica zona Censuaria. Art. 2 legge del 24.3.93 n.75.

-Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario

Si allega la visura catastale storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale (cfr all.ti [6-7-8](#)).

5B) 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel



caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini effettuate ai fini della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta di **non aver rilevato** :

- difformità nella trascrizione del pignoramento ([cfr. all.ti 11-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione](#))
- difformità tra i dati catastali e i dati dei registri immobiliari.

Si sono invece riscontrate intervenute modificazioni urbanistiche ed edilizie nel tempo:

la sottoscritta rappresenta di aver rilevato, in occasione del sopralluogo effettuato, difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si osserva che nella planimetria catastale attuale non è rappresentata la corte vendita come pertinenza dell'appartamento, la stessa corte, andrà allineata catastalmente ([cfr all.to 8-Planimetria catastale](#)).

DIFFORMITA'

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Apertura di un vano finestra nella stanza 3;
- 3) Realizzazione di nuovi manufatti nella corte:
 - a. Realizzazione di un volume destinato a cucina (con sottostante deposito) che ingloba l'originario terrazzino/balcone con conseguente aumento di superficie utile e di volumetria.
 - b. Realizzazione di una scala di collegamento tra l'appartamento e il sottostante spazio esterno;



c. Realizzazione sul fondo dello spazio esterno di una “dependance” -composta da cucina, wc e uno spazio destinato presumibilmente a deposito - con antistante patio.

Nell'ipotesi in cui il bene pignorato nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione si fa presente che la spesa necessaria per regolarizzare il bene ammonterà a circa euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) come meglio specificato in prosieguo.

Quesito C

Stato di possesso

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

All'atto dell'accesso della sottoscritta l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato dalla debitrice [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

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

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Territoriale di Napoli - non risulta alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di esecuzione ([cfr. all.to 17-Certificazione Agenzia Entrate](#)).

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

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al



Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato. L'immobile non risulta essere occupato da terzi. Al fine di determinare il canone locativo per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è fatto riferimento ai valori riportati per immobili simili dalle seguenti banche dati :

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) I sem 2021;
- al Borsino Immobiliare Napoli gennaio 2021
- Alla rivista Quotazioni Metroquadro -FIMAA– Valori Immobiliari nov. 2020.

Pertanto con riferimento alla zona in cui ricade il bene oggetto di esecuzione zona definita "C-28-Semicentrale" – dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli, il canone di un immobile con simili dimensioni e simili caratteristiche intrinseche può oscillare tra € 170,34 - € 360,00 mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame nonché del deprezzamento da applicare per lo stato di manutenzione del fabbricato in cui lo stesso ricade in condizioni ordinarie di mercato, si determina per l'unità immobiliare pignorata, un valore di € 360,00 mensili, ([cfr. all.to 19-Quotazioni Immobiliari](#))

Quesito D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

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

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o**



amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi ;

- non sussistono servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad eccezione della formalità iscritta in data 10.06.2008 ai nn. 21530 R.G./4133 R.P..

- non sussistono domande giudiziali e giudizi in corso

- per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico. Resta salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.L.gs n. 42/2004, sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 aree di interesse archeologico delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°323 del 11.6.2004;



- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza. ([cfr all.to 20-Certificazione Soprintendenza](#))
- risulta soggetto a vincoli geomorfologici–Tav 12 Area stabile;
- rientra, nell’area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016.
- non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

In base a quanto dichiarato dall’amministratore ██████████ si precisa che il condominio di via Giacomo Leopardi 192 is. 46 dispone di regolamento condominiale che si allega, che la quota condominiale annuale ammonta a circa euro 380,00. L’amministratore ha poi indicato in euro 379,39 l’ammontare di arretrati condominiali riferibili al biennio antecedente il deposito della presente relazione. ([cfr all.to n.18- Documentazione Condominiale](#)).

Quesito E **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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



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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

LEGITTIMITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO NEL QUALE RICADE L'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato per abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Fuorigrotta, alla via Leopardi 192 IS. 46. Nell'atto di compravendita per Notar Marra del 1981 è dichiarato che l'immobile è stato costruito nell'ambito della realizzazione del Villaggio Lauro o Rione Lauro e che *"il Com. te Achille Lauro aveva costruito i fabbricati dell'intero Rione tra il 1953 e il 1955 in virtù di regolari licenze edilizie, dichiarati abitabili dal Comune di Napoli il 10-10-1955, giusta licenza N. 104/55"*. Non è stato possibile visionare le Licenze edilizie e abitabilità in quanto non sono state rinvenute presso gli archivi come dichiarato dallo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Napoli ([cfr. all.to 21-Certificazione Edilizia Privata](#)).

REGIME URBANISTICO E VINCOLISTICO

Per quanto riguarda il regime urbanistico e vincolistico l'immobile rientra:

- in **Zona territoriale Sottozona Bb - Espansione recente** del PRG del Comune di Napoli. L'area risulta disciplinata dall'art 33 della parte I delle norme di attuazione;



- **non ricade in zona soggetta a vincoli e aree di interesse archeologico** Tav.14 del PRG

- **non è soggetto a vincoli** diretti o indiretti. In particolare:

- D.Lgs. 42/2004 Parte Seconda: Beni Culturali. **Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico.**

Resta salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte altresì salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 del 11.06.2004.

- D.Lgs. 42/2004 Parte Terza: Beni Paesaggistici. **L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** ([cfr. all.to 20-Certificazione Soprintendenza](#))

-rientra, nell'area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016.

PRATICHE EDILIZIE E ISTANZE IN SANATORIA

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto ([cfr. all.to 22 -Certificazione Servizio Condono](#)).

b) Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", non risultano pratiche di Contenzioso Amministrativo ([allegato n.22-Certificazione Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio](#)).

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli:

non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati: Licenza di Abitabilità 104/55. L'ufficio, inoltre, comunica che, a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo non è stato possibile procedere



alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto ([cfr. all.to 21-Certificazione Sportello Edilizia Privata](#)); non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA, tanto sia con riferimento al sistema informatico sia con riferimento all'archivio cartaceo. ([cfr. all.to 21-Certificazione Sportello Edilizia Privata](#));

d) Dichiarazione di agibilità

L'immobile è dotato di Licenza di abitabilità n.104/55 del 10.10.55, come dichiarato nell'atto per Notar Marra. Detta licenza non è stata reperita presso gli archivi dall'ufficio preposto, ([cfr. all.to 21-Certificazione Sportello Edilizia Privata](#));

e) L'immobile è dotato di Certificato di prestazione energetica (APE) che si allega ([cfr. all.to 12- Certificazione Regione Campania APE](#)). La sottoscritta non può esprimersi circa la conformità urbanistica del bene oggetto di pignoramento non avendo gli Uffici preposti rilasciato la documentazione richiesta. Dalle indagini esperite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio risulta in banca dati una planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento datata 16.05.1958 che si allega alla perizia. Lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo esperito dalla scrivente non corrisponde a detta planimetria catastale. La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di Napoli, per la specifica zona omogenea Sottozona Bb - Espansione recente; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/3 "abitazioni di tipo economico").

2E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se



sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Con riferimento alle violazioni delle normative edilizie, in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1958, precisandosi al riguardo che la stessa riguarda unicamente l'appartamento e non anche la corte che invece in base agli atti consultati risultava essere una *“zonetta di giardino”*:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Apertura di un vano finestra nella stanza 3;
- 3) Realizzazione di nuovi manufatti nella corte:
 - a. Realizzazione di un volume destinato a cucina (con sottostante deposito) che ingloba l'originario terrazzino/balcone con conseguente aumento di superficie utile e di volumetria.



b. Realizzazione di una scala di collegamento tra l'appartamento e il sottostante spazio esterno;

c. Realizzazione sul fondo dello spazio esterno di una "dependance", composta da cucina, wc e uno spazio destinato presumibilmente a deposito - con antistante patio.

Sanabilità degli abusi

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche Edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condono e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli ([allegato n.22-Certificazione Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio](#)). Nell'ipotesi in cui il bene pignorato nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione si fa presente che non tutti gli abusi sono sanabili, nello specifico:

ABUSI descritti ai punti 1

Tali abusi sono sanabili.

ABUSI descritti ai punti 2, 3a, 3b e 3c

Tali abusi **non sono sanabili** in quanto gli abusi di cui ai punti 3a, 3b e 3c comportano un aumento di volumetria e quindi di superficie utile dell'immobile contrariamente a quanto dettato dal comma 2 dell'art. 33 delle NTA per il quale "sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia **a parità di volume**". L'abuso di cui al punto 2 non è sanabile. Pertanto per gli abusi di cui ai punti 2, 3a, 3b, 3c sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con le seguenti opere:

a) demolizione del volume destinato a cucina con attigua scala e ripristino del fronte verso il giardino mediante la ricostruzione del terrazzo/balcone e la chiusura della finestra della stanza 3;

b) demolizione della "dependance" e dell'antistante patio.

Infine si evidenzia, che nel contratto di acquisto del terreno antistante il cespite, per Notar Di Giovine, viene stabilito che detto terreno, pertinenza del quartino, deve essere destinato a zona di ricreazione, " con vincolo espresso di inedificabilità o



comunque di variazione dello stato dei luoghi e comunque destinazione diversa da quella a verde". ([cfr. all.to 14 -Atto Notar Di Giovine](#)).

Per tali opere si stima una spesa di circa 10.500,00, comprensiva di spese tecniche per la redazione delle pratiche presso il servizio antiabusivismo per le demolizioni, il deposito dei calcoli presso il Genio Civile e una Scia o Permesso di Costruire, ed escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

In seguito alla regolarizzazione del bene sarà necessario:

a) depositare in catasto la planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare, il cui costo è di circa 500,00 €.

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

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

Per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per tutte le opere necessarie al ripristino della funzionalità del bene (demolizioni, opere di finitura, ecc..), possono quantificarsi a corpo in complessivi euro 10.500,00 circa comprensive di spese tecniche

4E) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il competente ufficio non ha ancora rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica che la sottoscritta si riserva di depositare.



Quesito F

Formazione dei lotti

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

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

LOTTO UNICO : unità immobiliare sita in Via Leopardi 192 is. 46 -Napoli.

Per i dati catastali e la descrizione del bene pignorato si rimanda ai paragrafi precedenti.

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

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

L'immobile non è stato pignorato pro quota, ma per intero, dunque non si configura alcun progetto di divisibilità con formazione dei relativi lotti ed eventuali conguagli in denaro.

Quesito G

Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore



di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore dell'unità in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico-Comparativa" in base al valore medio di mercato

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti relativi nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati ([cfr. all.to 19-Quotazioni Immobiliari](#)):

- Agenzia del Territorio
- Borsino Immobiliare
- F.I.M.A.A. - novembre 2020

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

1) OMI - anno 2021- I semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "C28 Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità abitativa - Per abitazioni di tipo e economico, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.450,00 e un max di 2.250,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.850,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare - dati gennaio 2022: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona "Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo" del Comune di Napoli in cui ricade l'unità



immobiliare per abitazioni di: il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1411,00 €/mq, un valore medio di 1.783,00 €/mq e un max di 2.154,00 €/mq.

3) Rivista Metroquadro F.I.M.A.A. - novembre 2020: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Leopardi del Comune di Napoli in cui ricade l'unità abitativa. Per le abitazioni il valore di mercato unitario è di 2.400,00 €/mq.

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'Esperto ritiene di utilizzare il valore di mercato derivante dalle tre fonti pari a €/mq 2.000,00.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa mq 51,00 ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 2000,00 \times 51,00 = \mathbf{\text{€ } 102.000,00}$$

Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Esposizione	0,95
Tipologia	1,00
Servizi Igienici	0,95
Finiture	1,00
Finestrature	1,03
Riscaldamento	1,00



moltiplicandoli tra loro risulterà

un coefficiente : $K = 0,93$

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0.93 \times \text{€ } 102.000,00 = \text{€ } 94.860,00$.

A tale valore va detratto il costo di degli eventuali lavori per l'eliminazione degli abusi precedentemente descritti, il ripristino dello stato di luoghi, e la regolarizzazione catastale del bene che si stimano in euro 10.500,00 circa.

Si avrà quindi un valore finale pari a € 84.360,00.

A tale valore andrà applicata una riduzione del 10% per assenza garanzia per vizi del bene venduto = € 8.436.000

Valore Finale = € 84.360,00 - € 8.436,00 = € 75.924,00.

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Non si è in presenza di costruzione totalmente abusiva

3G) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stata pignorata per intero.

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, certa di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 14/01/2022

Arch. Paola Di Giacomo



INDICE

- Premessa.....pag.2
- Svolgimento delle Operazioni di Consulenza.....pag.2
- Risposte ai quesiti:
- Quesito A,B..... pag. 2 -19
- Quesito C..... pag. 19-20
- Quesito D,E,F pag. 20-29
- Quesito G,..... pag. 29-32

ALLEGATI

- 1)Verbale di sopralluogo
- 2)Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi
- 3) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi con Difformità
- 4)Rilievo Fotografico
- 5)Certificazione Notarile dott.ssa Maria Landolfo
- 6)Visura Catastale storica
- 7)Estratto di Mappa
- 8) Planimetria Catastale
- 9) Atto di Compravendita Notaio Maria Luisa D'Anna del 10.12.2007
- 10)Certificato di Matrimonio e di Residenza Aggiornati
- 11) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 12) APE
- 13)Atto di Compravendita Notaio Enrico Marra del 9.05.1981
- 14)Atto di Compravendita Notaio Nicola Di Giovine 28 luglio 1983
- 15) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 16)Ispezioni - Nota di Trascrizione Scrittura Privata -Visura Scheda Prot. Partita n.4441
- 17)Certificazione Agenzia Entrate



18) Documentazione Condominiale

19) Quotazioni Immobiliari

20)Certificazione Soprintendenza

21)Certificazione Sportello Edilizia Privata

22)Certificazione Servizio Condono e Antiabusivismo Comune di Napoli

