

INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito a).....	4
In merito al quesito b).....	5
In merito al quesito c).....	6
In merito al quesito d).....	12
In merito al quesito e).....	12
In merito al quesito f).....	14
In merito al quesito g).....	14
In merito al quesito h).....	14
In merito al quesito i).....	20
In merito al quesito j).....	20
In merito al quesito k).....	23
In merito al quesito l).....	24
In merito al quesito m).....	24
In merito al quesito n).....	25
In merito al quesito o).....	28
In merito al quesito p).....	28
In merito al quesito q).....	35
In merito al quesito r).....	35
In merito al quesito s).....	36



TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Asprone, con provvedimento del 19 maggio 2022, comunicato allo scrivente a mezzo PEC in data 23 maggio 2022, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 281/2021 del R.G.E., promossa dalla sig.ra _____, rappresentata dall'avv. _____, contro il sig. _____, in seguito rappresentato e difeso dall'avv. _____.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez. con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Sabatino Madonna, per il giorno venerdì 1 luglio 2022 alle ore 16:00 presso gli immobili pignorati (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accesso (All. 2), il C.T.U., si è recato presso gli immobili pignorati, accompagnato dal Custode, alla data stabilita. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, che si allegano al verbale di accesso (All. 2); nel contempo altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati (All. 2).



Risposta ai quesiti

In merito al quesito a) “Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l’esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla data del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore all’altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l’eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l’esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell’esecutato;

Agli atti, risulta depositata dall’istante la relazione notarile del Notaio Paola De Dominicis, rilasciata in data 27 settembre 2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili oggetto di procedura. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante e dalla verifica della stessa, effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione degli archivi catastali (All. 3.2) e dei registri immobiliari (All. 4), si può affermare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.. In particolare, con riferimento all’immobile in oggetto, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla data del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario antecedente il ventennio. Si fa rilevare, altresì, che il creditore procedente non ha depositato l’estratto catastale attuale, né quello storico e l’estratto di mappa relativi al bene pignorato. Tutti i suddetti documenti sono stati, in ogni caso, acquisiti dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio catasto (All. 3.2). Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.



In merito al quesito b) “**Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**, con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell’atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L’ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile e, comunque, previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell’accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l’esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;”

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell’atto di pignoramento, **con riferimento al secondo lotto di immobili pignorati**, corrisponde alla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, dell’immobile **sito in Napoli, al Vico Catari n. 108, trav. Corso San Giovanni a Teduccio, già Vico Catari n. 48**, costituito da un **appartamento al piano primo**, intestato al debitore esecutato sig. _____ (come risulta dai documenti catastali e ipotecari All.ti 5.1 e 6) per la quota di $\frac{1}{2}$.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “ **2) ... fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA), ... , al Corso San Giovanni a Teduccio n. 108, piano 1 ...”.**

INDIRIZZO ATTUALE: come riportato anche sulla planimetria Catastale d’Impianto, l’immobile in oggetto è sito al Vico Catari (riportato in planimetria come Corso S. Giovanni a Teduccio / Vico Catari n. 48), che si diparte dal Corso S. Giovanni a Teduccio, ed è posto al civ. n. 108, proseguimento della numerazione del C.so S. Giovanni a Teduccio.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“1) ... identificato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli (Codice F839) ... Sezione Urbana SGO, Foglio 2, particella 50, subalterno 8, Zona cens. 14,



Classe 5, Categoria A/4, abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 m2, Rendita catastale € 139,44 ...”.

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: *non indicati*

CONFINI ATTUALI: l'appartamento confina: **a Sud/Ovest con Corso San Giovanni a Teduccio, a Nord/Ovest con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.IIa 50; Sub 7; Cat. A/5), a Nord/Est con Vico Catari e a Sud/Est con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.IIa 57; Sub 4; Cat. A/5).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “2) ... *Proprietà per ½ del fabbricato ... intestato al sig. _____, nato a _____ il _____ - C.F.: _____ ...”*

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

In conclusione, si può affermare che i dati contenuti in pignoramento sono conformi alla consistenza catastale attuale dell'immobile e hanno consentito l'univoca individuazione del bene.

In merito al quesito c) “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.),



degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”

LOTTO UNICO: quota di ½ della piena proprietà, dell'immobile sito in Napoli, al “Vico Catari n. 108, trav. Corso S. Giovanni a Teduccio, già Vico Catari n. 48”, costituito da: **Appartamento per civile abitazione, al piano primo**, attualmente adibito a studio medico, composto da: un (1) ingresso; un (1) terrazzino a livello; due (2) camere adibite ad uso studio; un (1) balcone. Indentificato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ SGO; Fogl. 3; P.Illa 58; Sub 8; Cat. A/4; Classe 5; Consistenza 3 vani; Sup Cat. Totale 61 mq; Rendita € 139,44. L'immobile confina: a Sud/Ovest con Corso San Giovanni a Teduccio, a Nord/Ovest con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.Illa 50; Sub 7; Cat. A/5), a Nord/Est con Vico Catari e a Sud/Est con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.Illa 57; Sub 4; Cat. A/5). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione del fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato previa richiesta di Accertamento di Conformità per mancata S.C.I.A. (di cui all'art. 37 del Dpr 380/01 s.m. e i.), con ripristino dello stato dei luoghi per alcuni abusi parziali rilevati, allo stato non sanabili (Cfr. risposta ai quesiti f, g, h). Si precisa che l'appartamento in oggetto risulta allo stato fuso sul piano fisico con l'immobile confinante (in C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.Illa 57; Sub 4), da un vano di passaggio aperto nella muratura di confine tra i due immobili, per il



quale è stato previsto altresì, un ripristino dello stato dei luoghi al fine di rendere nuovamente indipendente il cespite (Cfr. risposta ai quesiti f, g, h). Tutti i suddetti costi di ripristino dello stato dei luoghi sono stati sottratti al valore di mercato del bene (Cfr. risposta al quesito p).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 22.000,00 (ventiduemila/00).

Descrizione del bene - appartamento per civile abitazione

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione **sito in Napoli, al "Vico Catari n. 108, trav. Corso San Giovanni a Teduccio, già Vico Catari n. 48", posto al primo piano**, appartiene ad un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca pre-ottocentesca, costruito con struttura portante in muratura di mattoni di tufo. Il fabbricato è costituito da un piano terra, adibito prevalentemente ad attività commerciali e, da tre piani fuori terra destinati ad abitazione, cui si accede dall'ingresso posto su Vico Catari all'altezza del civico n. 108, in prosecuzione della numerazione di C.so San Giovanni a Teduccio (All. 5.2 - foto da 1 a 11). Il fabbricato è privo di ascensore ed allo stato si presenta in mediocre stato di conservazione, per l'evidente degrado degli intonaci e delle finiture esterne e interne (All. 5.2 - foto da 13 a 20).

L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ SGO; Foglio 2; Particella 50; Sub. 8; Cat. A/4; Classe. 5; Consistenza 3 vani; Sup. Cat. Totale 61 mq; Rendita € 139,44, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 3.2).

Esso confina: a Sud/Ovest con Corso San Giovanni a Teduccio, a Nord/Ovest con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.III 50; Sub 7; Cat. A/5), a Nord/Est con Vico Catari e a Sud/Est con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.III 57; Sub 4; Cat. A/5).



La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, la planimetria catastale del bene, coincidente con la planimetria originaria d'impianto del 27/11/1939, non corrisponde alla planimetria dello stato dei luoghi, per una diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso, oltre all'apertura di un vano nella muratura portante interna, che lo rende allo stato comunicante con l'immobile confinante (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.lla 57; Sub 4; Cat. A/5) e fuso con quest'ultimo sul piano fisico e, altresì, per la realizzazione di un terrazzino con sottostanti vani tecnici e di un ascensore esterno posto sulla facciata perimetrale del fabbricato, per i quali non risulta rilasciato alcun titolo edilizio, di conseguenza per i suddetti interventi è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi, ai fini della futura vendita in lotto unico e dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, i cui costi sono stati detratti al valore di mercato stimato (Cfr. risposta ai quesiti f, g, h), All. 6.2 - Tav 3 e 4).



Come su accennato l'immobile in oggetto è allo stato utilizzato come studio medico e risulta fuso sul piano fisico con l'immobile confinante (in C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.lla 57, Sub 4), da un passaggio aperto posto nella muratura di spina del fabbricato, ed ha accesso dal portoncino posto all'altezza del civ. 108 di Vico Catari (in prosecuzione della numerazione dei civici del Corso San Giovanni a Teduccio), da cui, da una scala e da un corridoio interno al fabbricato, posto al primo piano, si raggiunge l'immobile dalla porta posta in fondo al corridoio (All. 5.2 - foto da 12 a 20). Si precisa che l'immobile è dotato



di un secondo ingresso, da un ascensore posto su Vico Catari, poco prima del civico 108, da cui, si accede altresì, direttamente al vano ingresso del locale (All. 5.2 - foto da 12 a 15). L'appartamento è dotato di doppia esposizione Nord/Est - Sud/Ovest: a Nord/Est, con una porta-finestra, su cui affaccia l'ingresso e, a Sud/Ovest con una porta finestra, su cui affacciano la prima e la seconda camera (All. 5.2 - Tav 3).

L'immobile è costituito da:

- un (1) ingresso / sala d'attesa (All. 5.2 - foto da 21 a 32);
- un (1) terrazzino a livello (All. 5.2 - foto da 33 a 38);
- due (2) camere adibite ad uso studio (stanza 1, All. 5.2 - foto da 39 a 44 e stanza 2, All. 5.2 - foto da 51 a 56);
- un (1) balcone (All. 5.2 - foto da 45 a 50);

Entrando dal portoncino d'ingresso ci si trova direttamente in un ambiente ingresso / sala d'attesa, dotato di un affaccio con porta-finestra su un terrazzino a livello, orientato a Nord/Est su Vico Catari (All. 5.2 - foto da 21 a 32). Come detto il suddetto ingresso ha un secondo accesso diretto da un ascensore posto su vico Catari (All. 5.2 - foto da 12 a 15). Dalla prima porta a destra dell'ingresso principale, procedendo in senso orario, si accede alla prima stanza, adibita a studio medico, dotata di un affaccio con porta finestra, a Sud/Ovest, su balcone prospiciente Corso San Giovanni a Teduccio (All. 5.2 - foto da 39 a 44). Dalla seconda porta a destra dell'ingresso poi, si accede alla seconda stanza, anch'essa adibita a studio medico ed anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra a Sud/Ovest sullo stesso balcone prospiciente Corso San Giovanni a



Teduccio (All. 5.2 - foto da 45 a 50). Ancora, dalla terza porta a destra dell'ingresso, costituita da un vano di passaggio aperto, si accede all'immobile



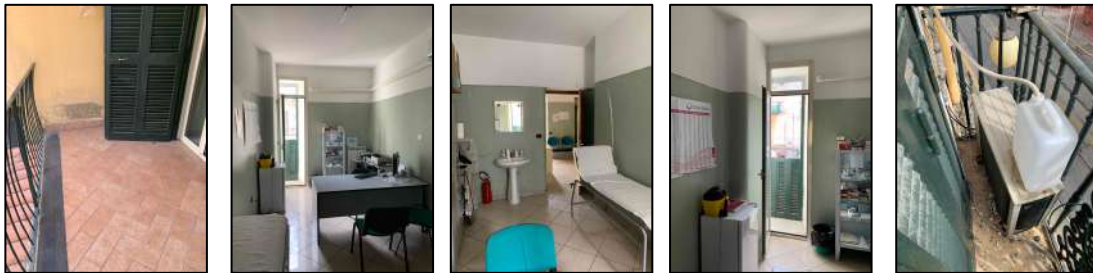
confinante, anch'esso adibito a studio medico (All. 5.2 - foto da 51 a 56). Infine, dalla quarta porta a destra dell'ingresso, si accede all'ascensore (All. 5.2 - foto da 27).

Tutti gli ambienti interni sono controsoffittati ed hanno altezza pari a 2,95 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 50,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 60,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 60,00 mq (All. 6.2 - Tav 3).



L'appartamento appare in discrete condizioni interne di manutenzione. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 di colore beige chiaro, montati a 45°; i pavimenti del bagno, così come i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, colore bianco con decoro, formato 20x20, montate ortogonalmente alle pareti. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate e rivestite con rivestimento in linoleum ad altezza 2,25 m; le invetriate esterne sono in alluminio con vetrocamera, con scuri tipo *napoletane* in alluminio; le porte interne sono in legno; la porta d'ingresso è blindata (All. 5.2 - foto 23).



L'alloggio allo stato è allacciato alla rete cittadina di distribuzione della corrente elettrica, ma non a quella idrica, e del gas metano, perché privo di servizio igienico; è dotato di impianto elettrico, inoltre è dotato di impianto di



riscaldamento, con caldaia a gas e radiatori in comune con l'appartamento confinante (All. 5.2 - foto 28). Gli impianti appaiono in buono stato e funzionanti, tuttavia, si precisa che l'impianto elettrico potrebbe essere collegato a quello dell'immobile confinante (in C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.lla 57, Sub 4), inoltre nel corso del sopralluogo, non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali certificazioni dei suddetti impianti.

In merito al quesito d) “**Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali ed, in particolare, con quelli della scheda catastale, nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'**atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali;**”

Dal confronto tra i dati relativi all'immobile pignorato, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con quelli riportati dalle schede catastali e nell'atto di acquisto, non sono state riscontrate difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto (All. 7.2) con i dati riportati nella nota di trascrizione, né con le risultanze catastali attuali (All. 3.2).

In merito al quesito e) “**Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi**



alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote dei due partecipanti. Laddove poi l'atto dell'acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo."

- In data **13 ottobre 1999**, con atto di compravendita a rogito del Notaio **Mario Ferrara, n. rep./racc. 68268/21748** (All. 7.2), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **04 novembre 1999 ai nn. 23376/14238**, perveniva al debitore sig. _____, nato a _____ il _____ e alla sorella _____, nata a Napoli l' _____, per acquisto dalla sig.ra _____, casalinga, nata a _____ il _____, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in comune indiviso e in parti uguali tra loro.

Il suddetto titolo hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli I il **14 settembre 2021 ai nn. 27662/20094**.

Non si segnala nessun frazionamento o variazione significativa sull'immobile pignorato (All. 3.2).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ SGO; Foglio 2, p.lla 50**, corrispondente alla p.lla 120 Foglio 167 del Catasto Terreni (All. 3.2).



In merito ai quesiti f)-g)-h) “Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

“Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.”

“In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verificare, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l’esperto verificherà l’esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all’immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all’intero immobile o alla maggior parte di esso, l’esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all’amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..”

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l’immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona A - insediamenti d’interesse storico” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli, centro storico, zona orientale, zona nord-



occidentale” approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 8). Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 14 I) del Centro Storico quale *“unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco”*. Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre le unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco, sono disciplinate dagli artt. 69, 70, 71 e 72 delle Norme Tecniche di Attuazione (All. 8). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell’approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell’impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico**. Si precisa, altresì, che né l’area né il fabbricato in oggetto risultano assoggettati ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 9), inoltre non ricadono nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici (All. 9), tuttavia rientrano nelle zone di interesse archeologico di cui all’art. 58 della Variante al P.R.G. (All. 8). La destinazione d’uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell’entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l’immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

L’art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva l’obbligatorietà della licenza di costruzione per chiunque intendeva *“eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l’aspetto nei centri abitati ed, ove esisteva il piano regolatore*



comunale, anche dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano"; in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *"nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco .. la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti"*.

Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto degli artt. art. 69, 70, 71, e 72 che, essendo riferiti alle "unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco" (All. 8), acclarano ampiamente che l'immobile *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca preottocentesca; 2) l'ulteriore riscontro degli elementi architettonici e strutturali del manufatto, in particolare, l'utilizzo di strutture voltate in muratura per il sostegno degli elementi piani orizzontali, ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima; l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità,



come confermato dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli (All. 10).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, appartenendo lo stesso, come detto ad un fabbricato costruito in assenza di Licenza Edilizia in data antecedente al 1935, dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del bene, che nel caso specifico corrisponde a quella storica d'impianto perché risalente al 27/11/1939, lo scrivente ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso (da appartamento a ufficio-studio privato), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 11), consistente nella rimozione e nella creazione di alcune tramezzature interne, oltre alla chiusura e all'apertura di due vani di passaggio nella muratura portante interna, al fine di creare due stanze e eliminare cucina e bagno (All. 6.2 - Tav 3 e 4). Si rileva ancora, la realizzazione di un ascensore esterno, con accesso dall'originario vano finestra della cucina e, altresì di un terrazzino a livello con sottostanti vano di accesso all'ascensore e vano tecnico, infine, si rileva che l'immobile in oggetto, risulta comunicante con l'immobile confinante, appartamento per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ SGO; Foglio 2; P.lla 57, Sub 4, anch'esso adibito a studio medico e fuso sul piano fisico a quest'ultimo, attraverso un vano di passaggio aperto nella muratura portante interna di confine tra i due immobili. In merito alle suddette trasformazioni rilevate, delle quali non è stato possibile risalire all'epoca della realizzazione, come detto, dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E., non sono state rinvenute istanze di autorizzazione né risultano rilasciati titoli edilizi (All. 10 e 11) inoltre, con riferimento al fabbricato e all'immobile *de quo* non risultano presentate domande di sanatoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli ai sensi delle leggi 47/85 e successive (All. 12) né, sono state rilevate presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, ordinanze di demolizione o procedure di contenzioso amministrativo (All. 13).



Mentre le opere interne costituite dalla rimozione e nuova realizzazione di tramezzi non portanti, sempre consentite dalla vigente normativa Urbanistico-Edilizia, sono sicuramente sanabili, lo stesso non può dirsi per gli interventi effettuati sulle murature portanti; come l'apertura dei vani di passaggio interno e, altresì, del vano di passaggio con l'immobile confinante, perché gli stessi, pur essendo interventi di ristrutturazione edilizia su una consistenza legittima, sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di S.C.I.A.), sono soggetti richiesta di Autorizzazione Sismica, previo deposito dei calcoli strutturali in sanatoria al Genio Civile. In ogni caso, ragionando a vantaggio di sicurezza per un futuro acquirente, essendo tutti i suddetti interventi, realizzati all'interno di una volumetria regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, gli illeciti commessi, ove venga respinta la richiesta di Autorizzazione Sismica al Genio Civile, possono comunque essere sanati ripristinando lo stato dei luoghi. Si precisa che il ripristino dello stato dei luoghi va comunque considerato per la demolizione di tutte le opere realizzate allo stato non sanabili perché non conformi all'attuale normativa Urbanistico-Edilizia per il Centro Storico di Napoli ex. artt. 68, 69, 70, 71, come la realizzazione del blocco ascensore, del terrazzino a livello e dei vani tecnici sottostanti, che allo stato, non rientrano neanche nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare, tuttavia, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati *abusi parziali*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti*



*urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....". Sarà sufficiente, dunque, come accennato in precedenza considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibile l'immobile *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito p), per cui va previsto per gli stessi un ripristino dello stato dei luoghi, previa richiesta di Accertamento di Conformità (ex. Art. 37 del D.P.R. 380/2001, per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A.), col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione interna degli spazi ricostruendo l'originaria muratura divisoria tra le due unità abitative (Sub 8 e Sub 4), al fine di rendere di nuovo indipendente l'immobile, considerato anche ai fini della stima come lotto unico.*

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dell'immobile

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a circa € 374,00, più le spese tecniche, comprendenti l'eventuale deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali in sanatoria per gli interventi effettuati sulla muratura portante, la Direzione Lavori per le opere di demolizione e l'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € **5.000,00** (cinquemila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 14.2). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 9.695,80, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **10.700,00**, che sommati agli oneri tecnici e



amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **15.700,00** (quindicimilasettecento/00).

In merito al quesito i) “Verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell’aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L’esperto darà conto, poi, dell’esistenza o meno dell’attestato di certificazione energetica posseduta dall’immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell’indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell’art. 6, commi 2 ter e quater, del d. lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011.**”

L’Esperto precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, al fine di non gravare di ulteriori spese la procedura, poiché secondo l’art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l’obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

Come verificato nel corso del sopralluogo, l’immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005, poiché sino al 1 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all’atto di compravendita. In ogni caso tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all’art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell’art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.

In merito al quesito j) “**indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest’ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**”

Come appreso nel corso del sopralluogo, effettuato in data 1 luglio 2022, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Sabatino Madonna, di cui al verbale di primo accesso (All. 2), l’immobile pignorato è



occupato dallo studio medico del dott. _____, in virtù di contratto di locazione di immobile arredato, adibito ad uso diverso, a scadenza annuale, registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 29/06/2022 (All. 15.2), stipulato tra quest’ultimo (denominato CONDUTTORE) e la dott.ssa _____ (denominata LOCATORE), proprietaria dell’immobile confinante con quello oggetto di procedura (riportato in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ SGO, Foglio 2, P.Illa 57, Sub 4), non pignorato, nonché comproprietaria altresì, in comune indiviso per la quota di $\frac{1}{2}$ col debitore esecutato _____, dell’immobile in oggetto (riportato in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ SGO, Foglio 2, P.Illa 57, Sub 8) che, come descritto in precedenza, risultano entrambi fusi tra loro sul piano fisico, da passaggi aperti nella muratura perimetrale di spina del fabbricato. Si precisa che, pur se lo studio del dottor _____ è stato identificato nel corso del sopralluogo all’interno dell’immobile in oggetto (riportato in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ SGO, Foglio 2, P.Illa 57, Sub 8), il suddetto contratto è riferito all’immobile identificato dal Sub 4, non pignorato, inoltre, si precisa ancora che nel corso del sopralluogo, venivano esibiti al sottoscritto e al Custode Giudiziario, altri due contratti di locazione afferenti il sub 4, oltre ad un quarto contratto di locazione afferente il sub in oggetto (All. 15.2), ma riguardante di fatto l’altro subalterno pignorato dalla procedura costituito dal Sub 3 (riportato in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ SGO, Foglio 2, P.Illa 50, Sub 3 - I° lotto pignorato). Si rileva, tuttavia che anche quest’ultimo contratto è stato stipulato in data 01/06/2022 e registrato in data 29/06/2022, data successiva alla trascrizione del pignoramento *de quo*, trascritto il 14 settembre 2021 nn. 27662/20094, per cui tale contratto, si considera non opponibile al pignoramento dell’immobile in oggetto, di conseguenza anche ai fini della stima del più probabile valore di mercato, l’immobile in oggetto sarà considerato libero.

Il titolo legittimante il possesso dell’immobile in oggetto è l’atto rogato dal Notaio **Mario Ferrara**, del **13 ottobre 1999**, n. rep./racc. **68268/21748** (All. 7.2), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **04 novembre 1999 ai nn.**



23376/14238, attraverso il quale perveniva al debitore sig. _____, nato a _____ il _____ e alla sig.ra _____, nata a _____ l' _____, per acquisto dalla sig. _____, casalinga, nata a _____ il _____, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, suddivisa per la quota di ½ ciascuno in comune indiviso.

Il suddetto titolo di proprietà ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento del 14 settembre 2021 ai nn. 27662/20094.

Lo scrivente precisa infine, di aver in ogni caso, effettuato richiesta di accesso e copia di eventuali contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato riguardanti l'immobile in oggetto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, per competenza territoriale, UFFICIO LOCALE DELLE ENTRATE DIREZ. PROVINCIALE II DI NAPOLI UFF. TERRITORIALE di NAPOLI III, non avendo ricevuto risposta dal suddetto ufficio nonostante i numerosi solleciti inviati (All. 1).

Essendo come detto l'immobile oggetto di procedura, allo stato, occupato in virtù di contratto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento e, come tale, non opponibile allo stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno in ogni caso valutare il valore di locazione del bene, al fine di quantificare un eventuale indennità locativa del bene, che la procedura potrà eventualmente richiedere al terzo occupante, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc. Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili secondo l'attuale utilizzo del bene (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione) appartenenti alla stessa zona omogenea riportati dall'OMI, relativo al II° semestre 2021 (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 16;



Cfr. risposta al quesito G-1), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a **3,00 €/mqx mese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. Considerando le Superficie netta utile complessiva dell'immobile otteniamo:

Sup. netta utile = 50,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

A1 = superficie balcone 1 = 1,40 mq;

x = 0,30 (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali);

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{50,00 + [0,30 \times 1,40]\} = 50,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, ed apportando gli opportuni arrotondamenti, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$VI = 3,00 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq} = \text{€ } 150,00 \text{ (centocinquanta/00)}.$$

Per cui, considerando come detto che può essere richiesta un indennità di locazione in misura ridotta rispetto al valore di locazione del bene, considerando una riduzione del 30% sul predetto valore, l'indennità di locazione corrisponderebbe a circa € 100,00 (cento/00) mensili.

In merito al quesito k) “Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi col suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente.



I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 9). Non essendo sottoposti a regime condominiale perché appartenenti ad un fabbricato privo di condominio, sugli immobili de quo non gravano particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali. Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

In merito al quesito l) “verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.”

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dallo scrivente presso l'Agenzia del Demanio.

In merito al quesito m) “Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; l'informazione 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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).



Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione."

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3.2, 4, 7.2), né diritti demaniali o usi civici. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 17).

In merito al quesito n) "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti."

Per quanto riguarda i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: l'immobile e le sue pertinenze, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori, nonché da pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), inoltre, non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né da vincoli o servitù di natura condominiale o da oneri derivanti da spese condominiali insolute, non essendo



sottoposti, allo stato, a regime condominiale come appreso nel corso del sopralluogo secondo dichiarazione messa a verbale (All. 2). Il bene pignorato non rientra, altresì, tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 9). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente. Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 4), un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla *"Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile"* del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934, nn. 30664/22743 del 30 ottobre 2013** (All. 4). Come riportato dallo Statuto del Consorzio: *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile..... Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* (All. 18). Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso



la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 - centro Direzionale Isola F2), estraendo l'ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 20/07/2021), intestato alla sig.ra _____, comproprietaria dell'immobile per la quota di ½ in comune indiviso con il debitore esecutato sig. _____, da cui si evince che la retta annuale per l'immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a € 13,25 (certificazione rilasciata dal Consorzio - All. 19.2), inoltre per completezza di documentazione allegata lo scrivente ha estratto tutti gli avvisi precedenti sino al 2017, da cui risulta che la suddetta retta non risulta pagata soltanto per l'anno 2020, per un totale di € 54,88, come da riepilogo e avvisi di pagamento estratti ed allegati (All. 20.2). In ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Per quanto riguarda **i vincoli od oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura** non sono state rilevate sugli immobili *de quo* particolari difformità urbanistico-edilizie, né difformità catastali, oltre alle seguenti formalità pregiudizievoli (All. 4);

- **trascrizione di sequestro dei beni del 03 aprile 2017 nn. 8509/6346**, a favore della sig.ra _____, nata a _____, il _____, C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare, sequestro dei beni ex sesto capoverso art. 156 C.C., notificato da Pubblico Ufficiale Giudiziario di Napoli, rep. 29892/2017 del 14/03/2017 e contro il sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____, gravante sull'immobile in oggetto per la quota di ½ in regime di separazione di beni.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 14 settembre 2021 nn. 27662/20094**, a favore della sig.ra _____, come su identificata, derivante da atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato da Pubblico Ufficiale Giudiziario



di Napoli, rep. 6684/2021 del 20/07/2021 e contro il sig. _____
_____, nato a _____ il 19 giugno 1968, C.F.: _____
_____, gravante sull'immobile in oggetto per la quota di ½ in regime
di separazione di beni.

In merito al quesito o) “fornire ogni **informazione concernente**: 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso;”

Come dichiarato nel corso del sopralluogo dalla sig.ra _____, allo stato “... non è costituito condominio, quindi non vi è ripartizione di oneri condominiali ...” (All. 2). In merito alla suddetta dichiarazione lo scrivente precisa di non aver trovato all'interno del fabbricato nessuna comunicazione o riferimento ad amministrazione condominiale, per cui allo stato non esistono spese di gestione né oneri condominiali relativi al bene in oggetto, né è stato possibile risalire all'esistenza di un eventuale Regolamento di Condominio del fabbricato e alle relative tabelle millesimali. Sull'esistenza di eventuali cause in corso relative all'immobile *de quo* e ad eventuali iscrizioni e trascrizioni sul bene derivanti da procedure giudiziali, nulla è emerso dalle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 4).

In merito al quesito p) “**Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti



di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, al Vico Catari n. 108, trav. Corso San Giovanni a Teduccio, è ubicato in una zona periferica della città, appartenente al quartiere Ponticelli, amministrato dalla VI Municipalità (Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio) ed appartiene ad un fabbricato di epoca pre-ottocentesca, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, composto da un piano terra e da tre piani fuori terra destinati ad abitazione, che ricade nella zona identificata come Centro Storico dalla Variante al P.R.G. della città di Napoli. Lo stabile ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 108 di Vico Catari ed è servito da un unico corpo scala esterno, privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono stati consultati i valori immobiliari di riferimento dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della rivista specializzata QUOTAZIONI



METROQUADRO (All. 16); inoltre, sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto i valori puntuali e medi di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, nel caso specifico in particolare, presso le seguenti agenzie immobiliari: Affiliato PROGETTO CASA, Corso S. Giovanni a Teduccio n. 388, 80146 - Napoli; Affiliato TECNOCASA, Corso S. Giovanni a Teduccio n. 619, 80146 - Napoli; Affiliato TECNORETE, Corso B. Buozzi n. 280, 80147 – Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione), con riferimento al II° sem. 2021, rientra in un intervallo compreso tra 880 €/mq e 1.350 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.100 €/mq**, tuttavia, a tale valore vanno applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in questo caso l'immobile in questione, appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, di epoca pre-ottocentesca, che appare in



mediocri condizioni di manutenzione e si considera completamente da ristrutturare per l'effettuato cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio (Cfr. risposta ai quesiti f, g, h), inoltre è posto ad un primo piano senza ascensore e non gode di un ottima esposizione e illuminazione. Al contrario, l'abitazione ha una superficie interna utile compresa tra i 60 e gli 80 mq inoltre, può essere considerata libera per l'assenza di contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento (Cfr. risposta al quesito j). Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso maggiore di 80 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,90;
- piano primo senza ascensore = 0,95;
- esposizione e luminosità (mediocre) = 0,95;
- coeff. di superficie (SNU compresa tra 60 e 80 mq) = 1,10;
- stato di possesso (assenza di contratti di locazione) = 1,00.

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.100 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1.000,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove : SL è la superficie lorda dell'appartamento, ricavata dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 51 mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine;

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori.

x, y, z e j sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$S_L = 60,00 \text{ mq}$$

$$A_1 = \text{balcone} = 1,40 \text{ mq}$$

x = 0,30 (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali)

$$S_C = \{ 60,00 + [0,30 \times 1,40] \} = 60,00 \text{ mq}$$



Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 60,00 \text{ mq} = \text{€ } 60.000,00$$

(sessantamila/00).

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente, pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **15.700,00**, cifra complessiva dei costi di demolizione per ripristino dello stato dei luoghi e degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta ai quesito f-g-h). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuenza Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a circa € 13,00 (cfr. risposta al quesito n, All. 19.2), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, essendo il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto



privo di condominio, non esistono sul bene in oggetto oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (All. 2), per cui non bisogna sottrarre alcuna somma relativa ai suddetti oneri al valore di mercato del bene.

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 60.000,00 - 15.700,00 = € 44.000,00$$

(quarantaquattromila/00 euro).

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.

In merito al quesito q) “Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo, se del caso, **un primo progetto di divisione.**”

Poiché nel caso specifico, il pignoramento in questione ha come oggetto la quota indivisa, corrispondente ad ½ dell'intero, intestata al debitore _____, avendo calcolato in precedenza il valore complessivo di mercato dell'intero, il valore di mercato corrispondente a tale quota sarà pari alla metà del valore calcolato.

Valore quota indivisa:

$$V_m = 44.000,00 \times \frac{1}{2} = € 22.000,00$$

(ventiduemila/00 euro).

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto non è comodamente divisibili in natura, trattandosi di un appartamento per civile abitazione, di piccola quadratura interna, con unico ingresso, allo stato non regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per cui lo scrivente non ha



ritenuto opportuno procedere ad effettuare una bozza di progetto di comoda divisione dei beni.

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ SGO - Fogl. 2; P.IIIa 50; Sub 8; Cat. A/4; Classe 5; Vani 3; Sup Cat. Totale 61 mq; Rendita € 139,44.
Sup. netta utile immobile	mq 50,00
Sup. lorda immobile	mq 60,00
Sup. commerciabile immobile	mq 60,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.100,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	1.000,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 60.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di differenziazione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (vetustà del fabbricato/stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)	- € 15.700,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,90 Immobile da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 (Appartenenza al Comprensorio di Contribuenza del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla - quota annuale trascurabile)
Oneri Condominiali insoluti	Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti
Minimo valore di mercato dell'immobile	
€ 44.000,00	
Valore quota indivisa pari a ½ - prezzo a base d'asta	
€ 22.000,00	



In merito al quesito r) “Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l’esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l’esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;**”

Come richiesto dal quesito, L’Esperto ha acquisito presso l’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli, il certificato di stato civile del debitore, attraverso l’Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio con annotazioni (All. 21), da cui risulta che il debitore, sig. _____, nato a _____ il _____ contraeva matrimonio in _____, data _____, con la sig.ra _____, nata a _____ il _____ e che i suddetti coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni, per cui, come riportato correttamente nell’atto di provenienza acquisito (All. 7.2), il debitore acquisiva la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell’immobile in oggetto in data 13 ottobre 1999, da celibe, come riportato correttamente all’interno dell’atto. Lo scrivente precisa di aver acquisito per la completezza della documentazione di ausilio alle indagini peritali, anche il certificati di residenza storico dell’esecutato, che risulta residente nel Comune di Pisciotta, come da certificato di residenza contenuto in atti (All. 21.1). Si allegano per la completezza delle indagini svolte le certificazioni rilasciate dall’Ufficio Anagrafe e stato Civile del Comune di Portici effettuate sulla sig.ra _____, nata a _____ l’ _____, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ dell’immobile in oggetto, in comune indiviso col debitore (All. 21.2).

In merito al quesito s) “Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.**”

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 4) e dalla documentazione agli atti (certificazione ai sensi dell’art. 561 c.p.c. contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento depositata), non risultano sugli immobili *de quo*, altri pignoramenti immobiliari con riferimento al periodo compreso tra il 14/09/2001 e il 14/09/2021.



L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato copia della relazione alle parti convenute del processo;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali “omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)” ed eventuali “omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 5 settembre 2022

l'Esperto
arch. Luca Di Meglio

