

# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex V BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. L. Russo

**N. 834/2019 R.G.E.**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (creditore procedente - \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ (debitori eseguiti).

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AL PRIMO LOTTO PIGNORATO  
(immobili siti in Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250)**

L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	14
In merito al quesito 4).....	16
In merito al quesito 5).....	18
In merito al quesito 6).....	21
In merito al quesito 7).....	28
In merito al quesito 8).....	29
In merito al quesito 9).....	32
In merito al quesito 10).....	32
In merito al quesito 11).....	33
In merito al quesito 12).....	33
In merito al quesito 13).....	40
In merito al quesito 14).....	40



## TRIBUNALE DI NAPOLI

### XIV SEZIONE CIVILE

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

##### Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 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 M. L. Russo, con provvedimento del 23/04/2020, comunicato allo scrivente a mezzo PEC dell'11 maggio 2020, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 806/2018 del R.G.E., promossa da \_\_\_\_\_ creditore procedente, rappresentato dall'avvocato \_\_\_\_\_, contro i debitori esegutati sigg. coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

In data 11 maggio 2020, 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, a mezzo raccomandata A/R e PEC, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E. dott. Massimo Lamberti, la data e l'ora del primo accesso fissato, per il giorno mercoledì 22 luglio 2020 alle ore 15:30 presso gli immobili pignorati (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accertamento tecnico (All. 2), il C.T.U. si è recato presso gli immobili pignorati, siti in Napoli alla Via Suor Maria della Passione Beata n. 250, nel giorno stabilito, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E.. Ivi giunti, gli ausiliari, venivano accolti dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_, il quale, dichiarando di non aver ricevuto la comunicazione dell'accesso, precedentemente inviata a mezzo raccomandata A/R dal Custode giudiziario, chiedeva un rinvio delle



operazioni peritali. In seguito, presi accordi col Custode Giudiziario, il sottoscritto riusciva ad accedere presso il primo lotto di immobili pignorati, costituito da un appartamento per civile abitazione posto al primo piano con annessi area d'ingresso e due locali deposito pertinenziali al piano terra, avente accesso da via Suor Maria della Passione n. 250, il giorno 20 luglio 2021, alle ore 15:30, effettuando il sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario, nel corso del quale ha redatto il verbale di accertamento tecnico, ed ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi presso il suddetto cespite (All. 2); simultaneamente, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico del bene pignorato, redigendo a sua volta il relativo verbale di cui si allega copia (All. 3).

## Risposta ai quesiti

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.)**

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR. II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati e delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*



*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.*

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, redatta dal Notaio Maurizio Lunetta e rilasciata in data 10 gennaio 2020. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici degli immobili in oggetto, risale, per ciascun immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, effettuata alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 20/12/2019 ai nn. 34762/26206. Si rileva che il creditore precedente non ha depositato la visura catastale storica con annessa planimetria, per ogni immobile pignorato; mentre risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati, recuperato anche dal sottoscritto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli - Servizi demografici, attraverso l'Estratto per Riassunto dal registro degli atti di Matrimonio con annotazioni (All. 4).

Dunque sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., tuttavia, allo stato, si può affermare la completezza della stessa.

### **In merito al quesito n. 1): identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.),*



L'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre **effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.**

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, **con riferimento al primo lotto di immobili pignorati**, corrisponde alla piena proprietà, degli immobili **siti in Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250**, costituiti da un **appartamento al piano primo (PP) con annessi cortile e due locali deposito al piano terra (PT)**, intestati ai debitori esecutati sigg. coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (come risulta dai documenti catastali e ipotecari All.ti 5.1 e 6) per la piena proprietà in comunione dei beni.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: **non indicato**

INDIRIZZO ATTUALE: si rileva che l'indirizzo dei beni in oggetto coincide con quello indicato in pignoramento come residenza degli esecutati, Via Suor Maria Della Passione n. 250.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

***"... immobili in Napoli, riportati in catasto al foglio BAR/10, part. 95 - sub 2 cat. C/2 - sub 3 cat. C/2 - sub 8 cat. A/3 ..."***

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: **non indicati.**

CONFINI ATTUALI: **appartamento Sub 8 (PP) - a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIa 93) e, ad Est con area pertinenziale esterna di ingresso al piano terra intestata alla stessa ditta (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIa 96).**

**L'area d'ingresso e i due locali deposito (PT) Sub 2 e Sub 3 - a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, ad Nord con appartamento appartenente allo stesso fabbricato al P.T. (in**



**C.F. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.Illa 95; Sub 7; cat. A/5) e, ad Est con area pertinenziale esterna appartenente a fabbricato di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.Illa 96).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *immobili di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) per i diritti spettanti: Piena proprietà per la quota pari ad ½ ciascuno, in comunione legale dei beni ...*”.

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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 5.1), nella documentazione ipocatastale (All. 6) e nel titolo di provenienza (All. 7).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e le particelle di terreno, oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 8.1 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti di vendita secondo le caratteristiche degli immobili pignorati ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente precisa che, pur avendo, i suddetti immobili, distinti identificativi catastali, che renderebbero possibile una eventuale vendita separata, per le ragioni suesposte, si preferisce considerarli, anche ai fini della stima, come **lotto unico, composto da un appartamento al piano primo (PP) - Sub 8, con annessi cortile e due locali deposito al piano terra (PT) - Sub 2 e Sub 3.**

**In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**





L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere 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, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### **Descrizione dei beni primo lotto: appartamento al piano primo - Sub 8, con annessi cortile e due locali deposito al piano terra - Sub 2 e Sub 3.**

Come detto il primo lotto di immobili pignorati è sito in **Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250**, ed è costituito da un **appartamento, posto al primo piano con annessi cortile e due locali deposito al piano terra**, identificati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati catastali: **appartamento - SEZ BAR; Foglio 10, P.IIIa 95, Sub. 8, Cat. A/3; locali deposito - SEZ BAR; Foglio 10, P.IIIa 95, Sub. 2, Cat. C/2 e Sub 3, Cat. C/2**. Si precisa che i suddetti immobili appartengono un piccolo fabbricato per civile abitazione, sito in Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250/252, a cui si accede dal cancello d'ingresso posto all'altezza del civ. 250, costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso (data del primo accatastamento, risalente al 01/04/1960), con struttura portante mista in muratura di tufo e orizzontamenti in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva



dell'edificio *a Blocco* e composto da un piano terra, destinato a residenza, deposito e cortile e, da un piano primo destinato ad unica abitazione, servita da una scala posta all'interno del cortile. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione (All. 9.1 - Foto da 1 a 9).

All'appartamento si accede da un cortile scoperto a forma di L che gira intorno al fabbricato, da una scala posta alle spalle dello stabile (All. 9.1 - Foto da 10 a 15).



Si precisa che la planimetria catastale dell'appartamento non risulta agli atti del catasto, risulta tuttavia allegato all'istanza di Condono Edilizio il modello per l'accatastamento della planimetria. Rispetto a quest'ultimo si rileva che la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è conforme a quella riprodotta nel suddetto modello catastale (Cfr. risposta quesito n. 6, All. 5.1), come evidenziato nella sovrapposizione grafica tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, stesso dicasi per le planimetrie dei locali deposito, di cui all'accatastamento del 24/04/1987 (All. 8.1 - Tav 3, 4 e 5).

L'immobile pignorato è costituito da:

- un (1) Cortile scoperto al PT (All. 9.1 - Foto da 10 a 15);
- un (1) Ingresso (All. 9.1 - Foto da 16 e 17);
- due (2) balconi (balcone 1, All. 9.1 - Foto da 18 a 21 e balcone 2, All. 9.1 - Foto da 46 a 49);
- una (1) Cucina-living (All. 9.1 - Foto da 22 a 27);
- un (1) Terrazzo a livello (All. 9.1 - Foto da 28 a 33);
- un (1) Servizio igienico (W.C., All. 9.1 - Foto da 34 a 39);



tre (3) Camere da letto (St. letto 1, All. 9.1 - Foto da 40 a 45; St. letto 2, All. 9.1 - Foto da 50 a 55 e St. letto 3, All. 9.1 - Foto da 56 a 61);  
un (1) Soggiorno (All. 9.1 - Foto da 62 a 67);  
due (2) Locali deposito al PT (Locale 1 - Sub 2, All. 9.1 - Foto da 68 a 71 e Locale 2 - Sub 3, All. 9.1 - Foto da 72 a 75).

L'appartamento gode di tripla esposizione Ovest / Sud / Est. Ad Ovest con tre porte-finestre sul secondo balcone, aggettante su Via Suor Maria della Passione, su cui affacciano le tre camere da letto, a Sud con due porte-finestre su terrazzo



a livello, prospiciente IV Traversa Villa Bisignano, su cui affacciano la prima camera da letto e la cucina-living e, ad Est con quattro finestre, su cortile interno, su cui affacciano la cucina-living, il W.C., l'ingresso e il soggiorno. Entrando dal portoncino d'ingresso, ci si trova in un ingresso, dotato di un piccolo finestrino (All. 9.1 - Foto 16 e 17), cui si accede dalla scala posta all'interno del cortile e dalla prima balconata (All. 9.1 - Foto da 18 a 21), dal quale, dalla prima porta a sinistra dell'ingresso, procedendo in senso orario, si accede alla cucina-living (All. 9.1 - Foto da 22 a 27), dotata di doppio affaccio



Sud/Est; ad Est con una finestra sul cortile interno e, a Sud su terrazzo a livello prospiciente IV Traversa Villa Bisignano (All. 9.1 - Foto da 28 a 33). Dalla cucina, poi, si può accedere al W.C., dotato di doppi servizi con lavabo e piatto doccia, oltre ad un affaccio finestra ad est sul cortile interno (All. 9.1 - Foto da 34 a 39). Ancora, dalla cucina è possibile accedere alla prima camera da letto



(St. letto 1 - matrimoniale, All. 9.1 - Foto da 40 a 45), dotata di un doppio affaccio, con due porte-finestre; la prima a Sud sul terrazzo a livello e la seconda Ad Ovest sulla seconda balconata, prospiciente Via Suor Maria della Passione (balcone 2, All. 9.1 - Foto da 46 a 49). Dalla prima camera da letto, poi, si può accedere alla seconda camera da letto, dotata di un accesso anche dall'ingresso,



dalla seconda porta a sinistra dell'ingresso, oltre che di un affaccio con porta-finestra sul balcone 2 (St. letto 2 - cameretta, All. 9.1 - Foto da 50 a 55). Infine, dalla terza porta a sinistra dell'ingresso, si accede al soggiorno, dotato di un affaccio ad Est con finestra sul cortile interno (All. 9.1 - Foto da 62 a 67), da cui, a sua volta, si accede alla terza camera da letto (St. letto 3 - matrimoniale, All. 9.1 - Foto da 56 a 61), anch'essa dotata di un affaccio con porta finestra ad Ovest sulla seconda balconata, prospiciente Via Suor Maria della Passione.

**Gli ambienti interni, non controsoffittati, hanno tutti altezza interna utile pari a 2,80 m (misurata da soffitto a pavimento).**

L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica con diversi decori (tipo rombi o foglie) formato 20x20 con tonalità beige e marrone; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di gres 20x40, di colore beige chiaro, mentre i rivestimenti della cucina sono in piastrelle di ceramica formato 20x20 con fondo beige chiaro e decoro. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno *douglas*, con vetro singolo, dotati di tapparelle in pvc e grate esterne oscuranti tipo napoletane in acciaio zincato.

L'appartamento è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano ed elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico; tuttavia è privo sia di impianto di riscaldamento che di



condizionamento. Il riscaldamento dell'acqua per gli impianti idrico-sanitari di bagno e ex cucina, avviene tramite un boiler elettrico posto sul terrazzo a livello (All. 9.1 - Foto 33). L'appartamento, si presenta in discreto stato di manutenzione, tuttavia, considerando la vetustà di finiture ed impianti si considera da ristrutturare.

Gli impianti appaiono in buono stato e sono funzionanti, ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli stessi, inoltre l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005 (sino al 1 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all'atto di compravendita); tuttavia, 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.

Secondo quanto dichiarato in fase di sopralluogo dai debitori, proprietari dei beni in oggetto, il fabbricato è privo di condominio, dunque non è sottoposto a regime condominiale (All.ti 2 e 3).

**La superficie calpestabile (SNU) dell'appartamento è pari a 97,00 mq.**

**La superficie lorda (SL) è pari a 117,00 mq.**

(Cfr. risposta quesito 12).

Il locali deposito al piano terra, che come detto consideriamo pertinenza dell'appartamento, hanno entrambi accesso diretto dal cortile di accesso alla proprietà, cui si accede dal cancello posto all'altezza del civ. 252 di Via Suor



Maria della Passione, da cui a sua volta, dalla prima porta a sinistra si accede al primo locale deposito, identificato dal sub 2, privo di finestre, allo stato adibito a cella frigorifera (All. 9.1 - Foto da 68 a 61). Dalla seconda porta a



sinistra del cortile d'ingresso, poi, si accede al secondo locale deposito, identificato dal sub 2, privo di finestre, anch'esso adibito a cella frigorifera (All. 9.1 - Foto da 72 a 75).

**La superficie lorda (SL) del locale cantinato Sub 2 è pari a 26,00 mq**

**La superficie lorda (SL) del locale cantinato Sub 3 è pari a 26,00 mq**

**La superficie del cortile scoperto è pari a 57,00 mq**

**La Superficie Commerciale Totale (SC) è pari a 150,00 mq**

(Cfr. risposta quesito 12).

**L'appartamento Sub 8 (PP) confina: a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIIa 93) e, ad Est con area pertinenziale esterna di ingresso al piano terra intestata alla stessa ditta (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIIa 96).**

**L'area d'ingresso e i due locali deposito (PT) Sub 2 e Sub 3 - a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, ad Nord con appartamento appartenente allo stesso fabbricato al P.T. (in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.IIIa 95; Sub 7; cat. A/5) e, ad Est con area pertinenziale esterna appartenente a fabbricato di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIIa 96).**

**In merito al quesito 3): procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

*- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.IIIa del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*



*A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Lo scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico e la planimetria corrispondente per i beni in questione, appartamento per civile abitazione al piano primo (PP) con annessi cortile di ingresso e due locali deposito al piano terra (PT), dotati di identificativi catastali univoci aggiornati all'attualità (All. 5.1), inoltre, lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione dei suddetti cespiti (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. 5.1). Si precisa, in particolare, con riferimento all'appartamento al primo piano, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.lla 95; Sub 8, Cat. A/3 di 7,5 vani, che lo stesso deriva dalla fusione degli originari due appartamenti al primo piano, identificati dai sub 5, Cat. A/4 e sub 6, Cat. A/4, di cui al primo accatastamento, del 01/04/1960, in capo alla ditta originaria \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ (All. 5.1), oggi soppressi, effettuato con VARIAZIONE del 24/04/1987 in atti dal 03/11/1998 FUSIONE E CLASSAMENTO P. F.98 (n. F2532.1/1987); mentre, con riferimento ai due locali deposito al piano terra attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.lla 95; Sub 2, Cat. C/2, Consistenza 20 mq e Sub 3, Cat. C/2, Consistenza 20 mq, si precisa che sugli stessi risulta effettuato un Cambio di



destinazione VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/04/1987 in atti dal 03/08/1987 (n. F2534/1987).

Non si segnalano sugli immobili *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento; si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'appartamento (Sub 8) riportata nella documentazione allegata alla istanza di Condono Edilizio del Fabbricato come modello per l'accatastamento (Cfr. risposta al quesito n. 6, All. 10) e lo stato reale dei luoghi, verificato in fase di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 8.1 e 9.1), tuttavia la suddetta planimetria allo stato non è rilasciabile dall'Ufficio Catasto, perché non ritrovata in archivio (All. 1 e All. 5.1). Anche per i locali deposito al piano terra, lo scrivente ha verificato la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali (All. 5.1 e All. 8.1). Per cui, ove non si riuscisse a recuperare la suddetta planimetria, si potrebbe procedere ad effettuare un accatastamento per planimetria mancante, per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver regolarizzato l'immobile, previa definizione della istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 (cfr. risposta al quesito n. 6).

#### **In merito al quesito 4): procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;





**LOTTO n. 2 : ecc.**

*Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.*

*L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.*

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà, degli immobili appartenenti al fabbricato sito in Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250/252, costituito da:

**Appartamento al piano primo con annessi cortile e due locali deposito pertinenziali al piano terra, con ingresso dal civ. 250 di Via Suor Maria della Passione,** composto da: un (1) Cortile scoperto al PT; un (1) Ingresso; due (2) balconi; una (1) Cucina-living; un (1) Terrazzo a livello; un (1) Servizio igienico (W.C.); tre (3) Camere da letto; un (1) Soggiorno; due (2) Locali deposito al PT. L'appartamento confina: a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIa 93) e, ad Est con area pertinenziale esterna di ingresso al piano terra intestata alla stessa ditta (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIa 96) ed è indentificato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ BAR; Fogl. 10; P.IIa 95; Sub 8; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Rendita € 426,08. L'area d'ingresso e i due Locali deposito al PT confinano: a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, ad Nord con appartamento appartenente allo stesso fabbricato al P.T. (in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.IIa 95; Sub 7; cat. A/5) e, ad Est con area pertinenziale esterna appartenente a fabbricato di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.IIa 96) e, sono identificati al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: 1) - SEZ BAR; Fogl. 10; P.IIa 95; Sub 2; Cat. C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup Cat. Tot. 26 mq; Rendita € 99,16; 2) - SEZ BAR; Fogl. 10; P.IIa 95; Sub 3; Cat. C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup Cat. Tot. 27 mq; Rendita € 99,16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione del fabbricato cui appartengono gli immobili in oggetto, è stata realizzata all'inizio degli anni 60



del secolo scorso in assenza di Licenza Edilizia e per la stessa risulta presentata una istanza di Condono Edilizio a nome del precedente proprietario n. prot. 163491 del 12/05/1987, allo stato incompleta e non definita, i cui costi per l'eventuale sanatoria, subordinata al nulla osta del Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, per l'integrazione degli abusi relativi alla domanda e, dei relativi oneri, non correttamente versati, calcolati dallo scrivente in via teorica, ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati detratti dal valore attuale di mercato del bene (Cfr. risposta ai quesiti 6 e 12).

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).**

**In merito al quesito 5): procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

*A questo riguardo, l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI 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.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

*L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

***Ipotesi particolari:***

- 1) ***Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.***



Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di 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 **21 maggio 2008**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Loredana Grimaldi, n. rep./racc. 38938/6553** (All. 7), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **22 maggio 2008 al nn. 19347/12600**, perveniva ai sigg. coniugi \_\_\_\_\_, Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la piena ed esclusiva proprietà in comune indiviso e in parti uguali tra loro (entrambi per la quota di ½), in regime di comunione dei legale dei beni, degli immobili oggetto di procedura, appartenenti al fabbricato sito in Napoli alla Via Suor Maria della Passione n. 250/252 (già quarta traversa Corso Sirena n. 277) ed in particolare con riferimento al primo lotto di immobili pignorati, dell'appartamento posto al piano primo con annessi area d'ingresso e due locali deposito al piano terra



identificati al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ BAR, Foglio 10, P.lla 95, Sub 8, Cat. A/3; Sub 2, Cat. C/2 e Sub 3, Cat. C/2. Si rileva che il suddetto appartamento, deriva dalla fusione degli originari due appartamenti al primo piano, identificati dai sub 5, Cat. A/4 e sub 6, Cat. A/4, di cui al primo accatastamento, del 01/04/1960, in capo alla ditta originaria \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ (All. 5.1), oggi soppressi, effettuato con VARIAZIONE del 24/04/1987 in atti dal 03/11/1998 FUSIONE E CLASSAMENTO P. F.98 (n. F2532.1/1987).

- In data **22 giugno 1971**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 33556/1543** (All. 10), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **14 luglio 1971 al n. 34245**, perveniva al suddetto sig. \_\_\_\_\_, per acquisto dai sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l' \_\_\_\_\_, l'acquisto dell'intero fabbricato da quest'ultimo costituito, cui appartengono gli immobili in oggetto, sito in Napoli alla quarta traversa del Corso Sirena n. 277, n. interno 252, oggi Via Suor Maria della Passione n. 250/252, costituito all'epoca del suddetto atto, da quattro piccoli appartamenti al piano terra e da due appartamenti al piano primo, identificati al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.lla 95; Sub 1, PT, Cat. A/5 (oggi soppresso); Sub 2, PT, Cat. A/5 (oggi Cat. C/2 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE n. F2533.1/1987); Sub 3, PT, Cat. A/5 (oggi Cat. C/2 per VARIAZIONE DESTINAZIONE P. F.98 n. F2534.1/1987); Sub 4, PT, Cat. A/5 (oggi soppresso); Sub 5, PP, Cat. A/4 (oggi soppresso) e Sub 6, PP, Cat. A/4 (oggi soppresso).

- In data **03 marzo 1958**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 19710/8290** (All. 11), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **03 aprile 1958 al n. 11250**, perveniva al suddetto sig. \_\_\_\_\_, per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sito in Napoli, Sezione Barra, al Corso Sirena n. 277 dell'estensione di 256 mq, riportato nel catasto terreni di Napoli alla Sezione Barra, Foglio 10, P.lla 40, sub



ac, di cui al frazionamento della maggiore estensione dell'originario terreno di are 36 e centiare 50, riportato nel catasto terreni di Napoli alla Sezione Barra, Foglio 10, P.lla 40, sub 1 (All. 5.2).

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli I il 20 novembre 2019 ai nn. 34762/26206.

Il bene oggetto di pignoramento, appartenente al primo lotto di immobili pignorati, sito in Napoli alla via Suor Maria della Passione n. 252, insiste sull'attuale particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al **Foglio 173, p.lla 95**, corrispondente alla particella individuata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune alla **SEZ BAR, Foglio 10, P.lla 95**, già particella 40, sub ac (Foglio 10, SEZ BAR), derivante dal frazionamento dell'**originaria ex particella 40, sub 1** (All. 11).

**In merito al quesito 6): verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della 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, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della 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; 8) la verifica 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; 9) 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."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione



dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;



- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.*

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*

*Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

### **Inquadramento Urbanistico**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente" 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. 12). Gli interventi in detta zona, che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, sono regolati dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione, *"...sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Sono definite, di cui alla disciplina degli ambiti, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq inclusivo dei volumi*



*esistenti...*”. Si precisa, che l’area non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici e, che gli immobili in oggetto non risultano assoggettati ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 13), inoltre non ricadono nelle aree di interesse Archeologico di cui all’art. 58 delle N.T.A. della variante al P.R.G. del Comune di Napoli (All. 12). 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.

Lo scrivente precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, 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;

#### **Verifica Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

Dalle ricerche effettuate, consultando gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili in oggetto sino all’atto di acquisto della particella di terreno su cui è stato costruito il fabbricato cui appartengono: atto di compravendita a rogito del Notaio **Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 19710/8290 del 03 marzo 1958** (All. 11) e l’atto successivo di compravendita, sempre a rogito del Notaio **Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 33556/154322 del 22 giugno 1971** (All. 10), attraverso il quale veniva venduto tutto il fabbricato, oltre alla consultazione degli archivi dei registri delle Licenze Edilizie del Comune di Napoli, presso il quale (Sportello S.U.E., All. 14), lo scrivente inoltrava richiesta, in base ai dati recuperati dalle suddette consultazioni, incrociandoli con i dati recuperati dalle ispezioni catastali effettuate sino all’impianto catastale del fabbricato, di cui alle planimetrie storiche originarie d’impianto, risalenti al 01/04/1960 (All. 5.2), non è stata ritrovata alcuna Licenza o Concessione Edilizia, relativa alla costruzione del suddetto stabile, per cui, alla luce della documentazione





recuperata, in mancanza di ulteriori riferimenti, allo stato, si ritiene che il fabbricato in oggetto sia stato realizzato tra il 1958 (anno di acquisto del terreno) e il 1960 (anno dell'accatastamento originario del cespite), come confermato anche dalle verifiche effettuate presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Napoli, consultando le foto aeree dell'I.G.M. e le carte topografiche della S.T.R. (volo 13/05/1956 strisc. XVIII / 2052 - Carta topografica STR levata Dicembre 1962 Sez n. 15/A), in assenza di Licenza Edilizia. Si rileva altresì, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, che non risultano procedure di contenzioso amministrativo, di RE.SA., né ordinanze di demolizione, riguardanti il fabbricato o gli immobili oggetto di procedura (All. 15). Al contrario, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Napoli, lo scrivente estraeva copia di una Istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L. 47/85, relativa al fabbricato *de quo*, su richiesta del proprietario del fabbricato sin dal 1971, sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, n. prot. 163491 del 12/05/1987 (All. 16); tuttavia, dall'esame della pratica, come riportato nella relazione tecnica allegata ai modelli presentati (mod. A/1, mod. B/1, mod. C/1, mod. D/1 e mod. D/2), con la suddetta istanza si richiedeva sanatoria per la realizzazione sul predetto fabbricato, del quale non veniva precisato alcun riferimento sull'epoca della costruzione né su eventuali titoli edilizi relativi alla stessa, di opere in assenza di Concessione Edilizia, effettuate nel 1976, costituite in particolare: dalla realizzazione di una terrazza ed un balcone entrambi coperti con tettoia, a servizio del piano primo del fabbricato, con la conseguente realizzazione al piano terra di un ambiente coperto, originariamente destinato a cortile scoperto (mod. A/1 e B/1); dalla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria non valutabili in termini di superfici e di volumi che hanno modificato le distribuzioni interne degli ambienti ai due piani ed i prospetti del fabbricato (mod. C/1); dal cambio di destinazione d'uso per n. 2 locali al piano terra, da abitazione a deposito (mod. D/1 e D/2). Si rileva ancora, che la suddetta pratica, di cui risultano versate le oblazioni autodeterminate non è stata definita, per cui



allo stato, la consistenza in oggetto non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio.

**Verifica Regolarità Urbanistico-Edilizia degl'immobili (Sub 8, Sub 2 e Sub 3)**

Esaminando la suddetta istanza di sanatoria, acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, lo scrivente ha verificato che la stessa, non è stata istruita, ed è in attesa di definizione; si rileva, altresì che la pratica risulta incompleta e va integrata di tutta la documentazione necessaria. Risulta pagata interamente l'oblazione dichiarata, che dalle misurazioni rilevate, in mancanza della Licenza o Concessione Edilizia del fabbricato, dovrebbe essere integrata. A tal proposito, relativamente alla consistenza originaria del fabbricato, di cui, come detto, non sono state ritrovate Licenze o Concessioni Edilizie, si rileva che la stessa è stata ben rappresentata negli allegati grafici alla menzionata pratica di condono, come stato dei luoghi ante abuso, mentre lo stato di fatto attuale corrisponde perfettamente alla rappresentazione grafica dello stato post abuso, relativo agli interventi effettuati al fabbricato nel 1976 (All. 8.1 - Tav 3, 4 e 5). Si precisa infatti, con riferimento agli immobili in oggetto, appartenenti al fabbricato *de quo*, di cui al I LOTTO: appartamento al primo piano con annessi cortile e due locali deposito al piano terra, con accesso da Via Suor Maria della Passione n. 250, che dalle ricerche effettuate presso gli Uffici della VI Municipalità (Via D. Atripaldi n. 64) e presso lo S.U.E. del Comune di Napoli, non sono state ritrovate pratiche cartacee di archivio dal 1996 al 2010, tipo D.I.A (All. 17), né risultano depositate pratiche o istanze telematiche tipo CILA o SCIA (All. 18).

Si ritiene, tuttavia, che in mancanza di titoli che confermino la liceità della consistenza originaria, allo stato, la suddetta istanza di condono non possa essere definita per come è stata presentata, a meno di integrare la pratica richiedendo al Dirigente dell'Ufficio Condono una estensione del Condono alle volumetrie originarie del fabbricato, che in mancanza del titolo autorizzativo, devono considerarsi abusive. Si rileva altresì che, in base all'ultima



Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 05/02/2021, *l'Amministrazione Comunale ha deliberato la riapertura dei termini per la presentazione della modulistica in autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06 e successive per la chiusura delle domande di condono, fissando la nuova scadenza al 31/12/2021, "....I cittadini che non hanno, a tutt'oggi, aderito alla citata procedura potranno presentare la modulistica entro il 31/12/2021. Qualora gli stessi risultino nuovi proprietari, subentrati nella titolarità della domanda, dovranno allegare alla modulistica (disponibile nell'apposita sezione) copia del titolo di proprietà...."*, allo stato sono scaduti i termini per presentare la suddetta documentazione, tuttavia la suddetta delibera viene prorogata solitamente per consueta prassi in tempi recenti al 31/12 di ogni anno. Di conseguenza, per gli immobili in oggetto, presentando i suddetti modelli in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici, può essere richiesta la definizione della pratica che, come disposto dalla L. 47/85 che, nel caso specifico, non ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza - Beni Paesaggistici (All. 13), non è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, ma come detto, al positivo accoglimento dell'istanza di estensione del Condono alle volumetrie originarie del fabbricato.

Premettendo, altresì, che allo stato non è possibile, non istruendo materialmente la pratica di condono, poterne prevedere apriori il totale accoglimento e la relativa definizione, perché nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica, nel caso specifico dipendente, come detto dal parere definitivo del Dirigente dell'Ufficio Condono, lo scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ha ritenuto opportuno calcolare, in ogni



caso, in via teorica tutti i costi necessari alla eventuale definizione della pratica di condono e alla conseguente ipotizzabile regolarizzazione dei beni in oggetto (All. 19.1).

**Quantificazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia degli immobili**

Come detto, lo scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nell'ipotesi di un positivo accoglimento dell'estensione del Condono, ha calcolato i costi e gli oneri complessivi, relativi all'eventuale definizione della pratica di Condono Edilizio n. 130996 del 12 maggio 1987, con riferimento agli immobili appartenenti al primo lotto pignorato (per integrazione oblazione, oneri concessori, interessi legali, diritti d'istruttoria - All. 19.1), che ammontano complessivamente ad € **15.000,00**, comprendenti anche le spese tecniche relative all'istruttoria della pratica di Condono Edilizio, e alle certificazioni per l'Idoneità Statica, e per l'accatastamento planimetrico dell'appartamento - sub 8).

**In merito al quesito 7): indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

*In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

*Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi 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.).*



Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 22 luglio 2020 e in data 20 luglio 2021 (All.ti 2 e 3), congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E. dott. Massimo Lamberti, lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati in oggetto, appartamento al piano primo, con annessi cortile scoperto di ingresso e due locali deposito posti al piano terra, siti in Napoli, alla via Suor Maria della Passione n. 250 (primo lotto di immobili pignorati), fossero occupati ed utilizzati dai debitori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ insieme al loro nucleo familiare (All.ti 2 e 3).

Lo scrivente precisa di aver, in ogni caso, effettuato l'indagine su eventuali contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato, riguardanti i suddetti immobili, presso gli uffici del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Napoli III, non riscontrando l'esistenza di alcun contratto di locazione (All. 1).

**In merito al quesito 8): specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*



*In particolare, l'esperto indicherà:*

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici 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;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

*Tra questi si segnalano:*

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Il beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 13), inoltre, non essendo gli immobili de quo sottoposti a regime condominiale, non sussistono sugli stessi 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.

Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 6), 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. 28187/21650 dell'11 ottobre 2013** (All. 6). 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. 21). 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 \_\_\_\_\_, oltre quelli precedenti e le ingiunzioni di pagamento sino al 2016 (All. 22), da cui si evince che la retta annuale per gli immobili in oggetto, di cui al primo lotto pignorato (Appartamento al primo piano - Sub 8; locale deposito piano terra - Sub 2; Locale deposito piano terra - Sub 3) calcolata in base alla rendita catastale, è pari a circa € 45,00. Si precisa che, come riferito al sottoscritto dall'Ufficio del Consorzio e confermato dall'ultimo dettaglio pagamenti, la suddetta retta non risulta mai pagata (per un totale di circa € 340,00, come da riepilogo e avvisi di pagamento allegati - All. 22), 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 gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sugli immobili appartenenti al primo lotto pignorato identificati al Catasto Fabbricati de Comune di Napoli: SEZ BAR; Foglio 10, P.Illa 95, Sub 8, Cat. A/3; Sub 2 e Sub 3, Cat. C/2, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 6):



- **iscrizione di ipoteca volontaria dell' 11 aprile 2008 ai nn. 19249/3988**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per € 250.000,00 a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, a garanzia di € 125.000,00 della durata di anni 25, giusta atto notaio Grimaldi Loredana del 21.05.2008, rep./racc. 38939/6554, gravante sull'appartamento al primo piano - Sub 8, per la piena proprietà.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 34762/26206 del 20 dicembre 2019**, a favore del \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, contro i suddetti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Corte di Appello Repertorio n. 24764 del 31/10/2019, gravante per la piena proprietà sui cespiti in oggetto.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia degli immobili, stimati per una cifra forfettaria complessiva pari ad € **15.000,00**, che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

**In merito al quesito 9): verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

I beni pignorati, non sono sottoposti a vincoli Demaniali e non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso l'Agenzia del Demanio.

**In merito al quesito 10): verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**





*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*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 (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, abbia 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 dall'atto di acquisto).*

*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 5.1, 6, 7, 10 e 11), né usi civici, sulle ex particelle di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 23).

### **In merito al quesito 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Come dichiarato, in sede di sopralluogo dal debitore esecutato sig. \_\_\_\_\_ (All.ti 2 e 3), il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, non è soggetto a regime condominiale, per cui non sussistono le ipotesi del quesito.

### **In merito al quesito 12): procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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"*



A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Gli immobili *de quo*, appartengono ad un piccolo fabbricato residenziale, sito in Napoli, alla Via Suor Maria della Passione n. 250/252, in una zona periferica della città, amministrata dalla VI Municipalità - Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio. Lo stabile, che allo stato si presenta in mediocre stato di conservazione, è stato costruito all'inizio degli anni 60, del secolo scorso, con



struttura portante mista in muratura di mattoni di tufo e solai in calcestruzzo armato ed è costituito da un piano terra destinato a residenza e deposito e, da un primo piano in elevazione destinato ad abitazione con annessa area d'ingresso al piano terra. L'appartamento, posto al primo piano (Sub 8), ha accesso dall'area d'ingresso al piano terra con accesso da cancello in ferro posto all'altezza del civ. 250 di Via Suor Maria della Passione, da cui si accede anche ai due locali deposito pertinenziali posti al piano terra (Sub 2 e Sub 3). Come detto, pur avendo i suddetti cespiti identificativi catastali univoci, gli stessi si considerano per semplicità e per garantire una maggiore appetibilità ai fini della valutazione del valore di mercato, come lotto unico costituito da un appartamento per civile abitazione al primo piano, con annessi area di ingresso e due locali deposito al piano terra.

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 similari 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, lo scrivente ha reperito i valori puntuali e medi di zona presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, Studio Ponticelli S.r.l., C/so Ponticelli n. 2, 80147 Napoli; TECNORETE, Studio Viale Margherita S.r.l., Viale Margherita n. 73, 80147 Napoli; inoltre, sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), nonché della BIN (Borsa



Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 24).

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

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di perizia;
- 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.

Dalle suddette indagini è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni civili in normali condizioni di conservazione), con riferimento al I° sem. 2021 è pari a **1.500 €/mq**. A tale valore vanno però 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 particolare, il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, costruito intorno all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, versa in mediocri condizioni di manutenzione, inoltre, si considera una ulteriore penalizzazione per l'alea di rischio relativa alla definizione dell'istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene. L'immobile in questione, appartamento per civile abitazione, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione per la vetustà di finiture e impianti e si considera da ristrutturare, inoltre è privo di impianto di riscaldamento ed è posto ad un primo piano senza ascensore. Al contrario, l'immobile pur essendo posto ad un piano basso gode di una discreta esposizione e luminosità anche grazie alla presenza del terrazzo a livello e dell'area scoperta sottostante e può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:



- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso maggiore di 60 anni), dall'incidenza dello stato delle parti comuni, oltre, in questo caso, dall'alea di rischio collegata alla definizione della pratica di Condonio Edilizio L. 47/85, finalizzata alla regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene] = 0,80;
- condizioni interne (da ristrutturare) = 0,90;
- coefficiente di piano (primo senza ascensore) = 0,95;
- immobile privo di impianto di riscaldamento = 0,95;
- esposizione e luminosità = 1,00;
- stato di possesso (libero - assenza di contratti di locazione) = 1,00.

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:  $V_m = 1.500$  €/mq x 0,80 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 1,00 = **1.000 €/mq**

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

dove:  $S_l$  è la superficie lorda dell'immobile, data dalla Superficie Netta Utile ( $S_{nu} = 97,00$  mq) sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$A_1$ ,  $A_2$  e  $A_3$  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;

$S_l = 117,00$  mq

$A_1 =$  superficie balcone 1 = 5,00 mq

$A_2 =$  superficie balcone 2 = 12,60 mq

$A_3 =$  superficie terrazzo a livello = 37,00 mq

$x = 0,30$  (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali, l'eccedenza va calcolata al 10%)

$A_4 =$  superficie lorda locale deposito 1 = 26,00 mq

$A_5 =$  superficie lorda locale deposito 2 = 26,00 mq

$y = 0,25$  (per pertinenze esclusive accessorie, non comunicanti con i vani principali)

$A_6 =$  superficie cortile = 57,00 mq

$z = 0,10$  (per giardini o aree scoperte, fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%)



La superficie commerciabile è quindi:

$$S_c = \{117,00 + [0,30 \times 5,00] + [0,30 \times 12,60] + [0,30 \times 25,00] + [0,10 \times 12,00] + [0,25 \times 26,00] + [0,25 \times 26,00] + [0,10 \times 57,00]\} = 150,00 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 1000 \text{ €/mq} \times 150,00 \text{ mq} = \text{€ } 150.000,00 \text{ (centocinquantamila/00).}$$

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente 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 (età superiore a 60 anni) e le condizioni di manutenzione in cui versa e, altresì alle succitate problematiche collegate alla regolarità Urbanistico-Edilizia del bene e, di conseguenza, all'ipotesi che a causa di un parere negativo del Dirigente dell'Ufficio Condono, possa essere negata la definizione dell'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80 (riduzione del 20 %). Per quanto riguarda gli oneri per l'eventuale accoglimento della domanda di condono Edilizio ai sensi della L. 45/85, finalizzati alla eventuale regolarizzazione Urbanistico edilizia del bene, gli stessi ammontano a circa **€ 15.000,00** per spese tecnico-amministrative (Cfr. risposta al quesito 6). 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 come detto, non esistendo



contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati in data anteriore al pignoramento, non è stata applicata nessuna riduzione al valore di mercato medio (coeff. = 1,00 - nessuna riduzione). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuenza del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a circa € 45,00 (cfr. risposta al quesito 8 - All. 21), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non esistendo condominio, non vanno dettratti oneri od insoluti condominiali, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, il minimo valore di mercato più probabile del bene è:

$$V_m = € 150.000,00 - € 15.000 = € 135.000,00 \text{ (centotrentacinquemila/00).}$$

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali immobili I LOTTO</b> (Napoli via Suor Maria della Passione Beata n. 250)	N.C.E.U. del Comune di Napoli: Appartamento al 1° Piano - SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 8; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Rendita € 426,08. Due locali deposto con annessa area di accesso al PT: 1) SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 2; Cat C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup. Cat. Tot. 26 mq; Rendita 99,16; 2) SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 3; Cat C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup. Cat. Tot. 27 mq; Rendita 99,16;
<b>Sup. netta utile immobile (SNU)</b>	<b>mq 97,00</b>
<b>Sup. lorda immobile (SL)</b>	<b>mq 117,00</b>
<b>Sup. commerciabile immobile (SC)</b>	<b>mq 150,00</b>
<b>Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq</b>	<b>1.000,00</b>
<b>Valore di mercato complessivo dell'immobile</b>	<b>€ 150.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>Coeff. di riduzione = 0,80</b> Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni, oltre all'alea di rischio relativa alla definizione dell'istanza di Condono Edilizio L. 47/85
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	<b>Coeff. = 0,90</b> Immobile da ristrutturare
<b>Totale oneri e costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene - oneri istanza condono edilizio L. 47/85 + oneri tecnici.</b>	<b>- € 15.000,00</b>



Stato di possesso	Coeff. di riduzione = 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	assenza oneri condominiali insoluti
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>€ 135.000,00</b>	

**In merito al quesito 13): procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Poiché nel caso specifico, l'immobile in questione, risulta pignorato per la piena proprietà, non sussistono le ipotesi del quesito.

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto, non è divisibili in natura, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione, dotato di un unico ingresso, non comodamente divisibile.

**In merito al quesito 14): acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **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 prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di*





*matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Lo scrivente ha acquisito, presso gli uffici del Comune di Napoli - Servizi Demografici i certificati di residenza storica, stato civile attraverso l'Estratto per Riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni e lo stato di famiglia degli esecutati sigg. coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (All. 4), da cui risulta che gli stessi, entrambi residenti in Via Suor Maria della Passione n. 252, contraevano matrimonio il 19 dicembre 1987 in Napoli. Non sono riportate annotazioni, per cui i coniugi risultano essere in regime di comunione dei beni; di conseguenza, i suddetti debitori acquisivano la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni, come correttamente riportato nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Loredana Grimaldi del 21/05/2008 (All. 7).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- 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, 10 febbraio 2022

l'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

