



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).....	12
In merito al quesito 4).....	14
In merito al quesito 5).....	15
In merito al quesito 6).....	18
In merito al quesito 7).....	24
In merito al quesito 8).....	25
In merito al quesito 9).....	29
In merito al quesito 10).....	29
In merito al quesito 11).....	29
In merito al quesito 12).....	31
In merito al quesito 13).....	37
In merito al quesito 14).....	38



## 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 20 novembre 2023, comunicato a mezzo PEC del 22 novembre 2023, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 60/2023 del R.G.E., promossa dalla \_\_\_\_\_, creditore procedente, rappresentata dall'avv. \_\_\_\_\_, contro il sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato.

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

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso, fissato per il giorno lunedì 11 dicembre 2023 alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Orlando Piantadosi (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accesso del Custode Giudiziario (All. 2), cui si allegano gli schemi dei rilievi metrici effettuati, il C.T.U. si è recato presso l'immobile nel giorno stabilito (come da comunicazioni inviate alle parti - All. 1), congiuntamente al Custode Giudiziario, acquisendo i dati necessari all'espletamento dell'incarico ed effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2). In tale accesso, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico dell'immobili pignorato.



## 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 procedente 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**, rilasciata dal Notaio Luca Dell'Aquila in data 06/03/2023. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale per l'immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 07/02/2023 ai nn. 3717/2721. Si rileva che il creditore procedente, non ha depositato la visura catastale storica riguardante il cespite in oggetto, né l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni del debitore, recuperato dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe e st. Civile del Comune di Napoli (All. 3), da cui risulta che



lo stesso, sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, contraeva matrimonio in \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, con la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e che, i suddetti coniugi, sceglievano il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali, per cui, come riportato correttamente nell'atto di provenienza (allegato in seguito), \_\_\_\_\_, acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 12 marzo 2009, in regime di separazione dei beni con la coniuge. Si precisa che lo scrivente ha acquisito anche il certificato di residenza storico e lo stato di famiglia del debitore presso gli uffici del comune di Napoli (All. 3).

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, 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 superficaria; 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 accatastato 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 SOGEI.

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, corrisponde alla piena proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla in "Via R. Ruggiero n. 41", Parco Leila, isolato 1, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo della scala C, contraddistinto dal numero di int. 9, intestato al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ (coniugato in regime di separazione dei beni), per la piena proprietà.



INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... *unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Raffaele Ruggiero n. 20, e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala “C”, distinto con numero interno 10 ...*”.

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico, 41 in luogo di 20 (riportato nella visura catastale da vecchia numerazione e toponomastica della strada) e dell'interno, 9 in luogo di 10 (erroneamente riportato in catasto e nell'atto di provenienza).

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... *riportato nel NCEU del Comune di Napoli, al foglio 1, della sezione CHI, p.lla 257, sub. 43, Circumvallazione Esterna Napoli Melito n. 20P, scala C int. 10 P. 3, z.c. 10°, cat. A/3, el. 1, vani 4,5 ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: “... *confinante con vano scala. Con attiguo appartamento interno 9 avente ingresso a sinistra salendo le scale e con strada privata di accesso, salvo altri ...*”.

CONFINI ATTUALI: appartamento per civile abitazione, fabbricato 1, piano terzo, scala C, int. 9, l'immobile confina - **a Sud, ad Ovest e a Nord con cortile condominiale e, ad Est con cassa scale (scala C) e con appartamento di aliena proprietà, piano III°, scala C, int. 10 (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 257; Sub 42).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *per i diritti (1/1 piena proprietà) spettanti al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ ...*”.

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. 4), nella documentazione ipocatastale (All. 5) e, nel titolo di provenienza (All. 6).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 7 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un appartamento per civile abitazione**.

### **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 del bene: lotto unico composto da appartamento per civile abitazione**

L'immobile pignorato, è costituito da un appartamento per civile abitazione, come detto, sito in **Napoli, alla via Raffaele Ruggiero n. 41, "Parco Leila"**,



**fabbricato 1, piano terzo, scala C, int. 9**, ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, a cui si accede dal portoncino d'ingresso pedonale e carrabile, posto all'altezza del civico n. 41 di via R. Ruggiero, e successivamente, da un'area scoperta condominiale comune ai fabbricati 1, 2, 3 e 4, che compongono il complesso residenziale. Il fabbricato 1, che attualmente appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un, un piano seminterrato, adibito ad autorimessa e garage, da un piano rialzato (catastalmente PT), oltre a quattro ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da due tre corpi scala (A, B e C), privi di ascensore (All. 8 - Foto da 1 a 12).



L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ CHI; Foglio 1; P.lla 257; Sub. 43; Cat. A/3; cl. 1; Cons. 4,5 vani; Sup. Cat. Tot. 72 mq; Rendita € 441,57, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 4).

Esso confina: a Sud, ad Ovest e a Nord con cortile condominiale e, ad Est con cassa scale (scala C) e con appartamento di aliena proprietà, piano III°, scala C, int. 10 (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 257; Sub 42).

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

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 07/05/1963



(planimetria catastale d'impianto - All. 4), per modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad un ampliamenti della superficie interna residenziale, per la realizzazione di una veranda sul balcone Nord, senza Titolo Edilizio (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, dalla prima porta a destra salendo le scale, posta sul pianerottolo del piano terzo (All. 8 - foto da 13 a 18). L'immobile è dotato di doppia esposizione Nord-Sud, con una finestra e una porta-finestra a Sud, sul cortile interno condominiale, su cui affacciano la prima e la seconda camera da letto e, a Nord, con tre finestre ed una porta-finestra, anch'esse prospicienti il cortile condominiale, su cui affacciano l'ingresso-soggiorno, la cucina e il W.C.

L'appartamento è costituito da:

- un (1) ingresso-soggiorno (All. 8 - foto da 19 a 24);
- una (1) cucina (All. 8 - foto da 25 a 30);
- due (2) balconi (balcone 1 - Nord, All. 8 - foto da 31 a 36 e balcone 2 - Sud, All. 8 - foto da 52 a 57);
- due (2) camere da letto (st. letto 1 - matrimoniale, All. 8 - foto da 37 a 42; st. letto 2 - cameretta, All. 8 - foto da 46 a 51);
- un (1) disimpegno (All. 8 - foto da 43 a 45);
- un (1) bagno (W.C., All. 8 - foto da 58 a 63);

Entrando dal portoncino d'ingresso ci si trova direttamente in un unico ambiente living ingresso-soggiorno (All. 8 - foto da 19 a 24), dotato un affaccio con finestra, orientata a Nord sul cortile condominiale. Dal suddetto ambiente,



successivamente, è possibile accedere direttamente alla cucina (All. 8 - foto da 25 a 30), anch'essa dotata di un affaccio con finestra sul cortile condominiale,



oltre ad un affaccio con porta-finestra sul primo balcone, anch'esso prospiciente l'area scoperta condominiale, attualmente verandato ed adibito a ripostiglio/lavanderia (balcone 1 - Nord, All. 8 - foto da 31 a 36). Dall'ingresso soggiorno, ancora, è possibile accedere direttamente alla prima camera da letto (st. letto 1 - cameretta), dotata di un affaccio con finestra a Sud sul cortile condominiale (All. 8 - foto da 37 a 42) e altresì, al disimpegno, privo di finestre (All. 8 - foto da 43 a 45), da cui, a sua volta, è possibile accedere ai restanti ambienti dell'immobile. Procedendo in senso orario, dalla prima porta a sinistra del disimpegno, si accede alla prima camera da letto (st. letto 2 - matrimoniale, All. 8 - foto da 46 a 51), dotata di un affaccio con porta-finestra sul secondo balcone (balcone 2 - Sud, All. 8 - foto da 52 a 57). Infine, dalla seconda porta a sinistra del disimpegno, si accede al bagno, dotato di lavabo, doppi servizi, con vasca da bagno, oltre ad un affaccio con finestra sul balcone Nord (All. 8 - foto da 58 a 63).



**Tutti gli ambienti interni, hanno altezza netta utile pari a 2,85 m (misurata da pavimento a soffitto).**

**La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 59,00 mq.**

**La superficie lorda (SL) è pari a 70,00 mq.**

**La superficie Commerciale (SC) è pari a 72,00 mq (All. 7 - Tav 3).**

Allo stato, l'appartamento appare in mediocri condizioni di manutenzione interna per la vetustà di finiture e impianti. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno e della cucina sono in mattonelle di *granigliato* di marmo formato 20x20, di colore beige chiaro montate a 90° rispetto alle pareti; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, così come i pavimenti e i rivestimenti della cucina, sono anch'essi in piastrelle di ceramica, formato 20x20 di colore



ghiaccio nella cucina a pavimento e a parete, mentre nel bagno effetto cotto a pavimento e ghiaccio a parete. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate, con inserti decorativi in parato ad altezza 1 metro da terra; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, con vetro camera e tapparelle in pvc.



L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano (come in tutta la zona di Agnano) ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda idrico-sanitaria, posto all'interno del bagno (All. 8 - foto 58). Gli impianti sono apparsi funzionanti e in discrete condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

### **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.lla 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 il bene in questione, appartamento per civile abitazione, dotato di identificativi catastali univoci aggiornati all'attualità (All. 4), inoltre, lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione del bene (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. 4).

Non si segnalano sugli immobili *de quo* dalla sua costituzione in Catasto Fabbricati ad oggi, fusioni o frazionamenti catastali, né 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 nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale dell'immobile acquisita, risalente al 07/05/1963 (planimetria catastale originaria d'impianto - All. 4) e lo stato reale dei luoghi, verificato in fase di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 7 e 8), esclusivamente, per una diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta rimuovendo la tramezzatura che suddivideva l'originario soggiorno dall'ingresso corridoio e, il tramezzo che a sua volta separava il soggiorno dalla cucina, chiudendo la porta di accesso alla cucina, al fine di creare in questo modo l'attuale ambiente living ingresso-



cucina-soggiorno (All. 7 - Tav 3 e 4), oltre alla realizzazione di una veranda sulla balconata Nord. Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver regolarizzato l'immobile, previa richiesta di Mancata S.C.I.A. (ex art. 37, D.P.R. 380/2001 s.m.e i.), ripristinando lo stato dei luoghi per la realizzazione della veranda eseguita senza Titolo Edilizio, con relativa comunicazione all'Antiabusivismo (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.*

**SCHEDA SINTETICA**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla “Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila”, costituito da: **appartamento** posto al piano terzo, isolato 1, scala C, int. 9, composto da: un (1) ingresso-soggiorno; una (1) cucina; due (2) balconi; due (2) camere da letto; un (1) disimpegno; un (1) bagno; il tutto confina: a Sud, ad Ovest e a Nord con cortile condominiale e, ad Est con cassa scale (scala C) e con appartamento di aliena proprietà, piano III°, scala C, int. 10 (In C.F. alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 257; Sub 42). L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ CHI; Foglio 1; p.lla 257; sub. 43; z.c. 10A; cat. A/3,



cl. 1; cons. vani 4,5; sup. cat. tot. 72 mq; r.c. 441,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito dall' \_\_\_\_\_ (ente pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici), a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 970, del 14 ottobre 1961, prat. Edilizia 851/1960, tuttavia, i relativi atti cartacei non sono stati rinvenuti dallo S.U.E. del Comune di Napoli, per cui allo stato non è possibile completare la verifica della regolarità del fabbricato rispetto ai grafici di Licenza. Con riferimento all'immobile, in oggetto, in particolare, si rileva che lo stesso andrebbe regolarizzato, previa richiesta di Accertamento di Conformità, art. 37 del D.P.R. 380/2001 e relativa comunicazione all'Antiabusivismo, per la demolizione di un abuso parziale e, per la regolarizzazione di una diversa distribuzione interna, effettuati senza Titolo Edilizio, di cui sono stati sottratti i relativi costi dal valore stimato (Cfr. risposta al quesito 6).

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro).**

**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. 367 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 insistono 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 **08 ottobre 1962**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Francesco De Vivo, n. rep. / racc. 101128/8241**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **3 ottobre 1962 ai nn. 41821/29766** (All. 9), perveniva alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, la piena proprietà



dell'immobile oggetto di pignoramento sito in Napoli al Parco Leila, Via Circumvallazione Esterna, oggi Via R. Ruggiero n. 41, appartamento per civile abitazione appartenente al fabbricato 1, posto al piano III° della scala C, int. 9, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune alla SEZ CHI, Foglio 1, P.Illa 257, Sub 43, Cat. A/3 (in corso di accatastamento all'epoca dell'atto), per trasferimento dall' " \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_.

- In data **20 aprile 1994**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Enzo Salomone, n. rep. / racc. 60300/10568**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **22 aprile 1994 ai nn. 7563/5159** (All. 10), perveniva ai sigg. coniugi \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l' \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale, per acquisto dalla predetta \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'immobile in oggetto (All. 10).

- In data **12 marzo 2009**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Maria Luisa D'Anna, n. rep. / racc. 98168/37073**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **19 marzo 2009 ai nn. 15296/11480** (All. 6), perveniva ai sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione dei beni, per acquisto dai predetti coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'immobile in oggetto (All. 6).

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli I il 07 febbraio 2023 ai nn. 3717/2721.

Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti catastali attuali e di archivio recuperati, l'immobile *de quo*, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ CHI; Foglio 1; P.Illa 257; Sub 43, non ha subito fusioni né frazionamenti dalla sua costituzione originaria ad oggi (All. 4).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ**



**CHI; Foglio 1, p.lla 257, corrispondente alla p.lla 284 del Foglio 120 del Catasto Terreni.**

**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 nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi" della "Variante al



Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro per la zona occidentale” approvata con decreto del D.M. 1892/1972, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 11). Gli interventi in detta zona, che “... *identifica le parti del territorio per le quali sono previsti il mantenimento di strutture produttive, commerciali e di servizio, nonché degli agglomerati residenziali connessi o in esse compresi ...*”, sono regolati dall’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della predetta Variante. Secondo il suddetto articolo, nella zona in questione: “... 2. *Le trasformazioni fisiche ammissibili sono finalizzate: - all’adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e agli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; - alla realizzazione di infrastrutture primarie; - all’adeguamento degli impianti produttivi alle norme di sicurezza vigenti, nonché alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali; - alla dismissione degli impianti a rischio ambientale; - alla realizzazione di barriere antirumore; - alla realizzazione di aree verdi e parcheggi di tipo privato; - alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico dei manufatti esistenti, alla sostituzione parziale o totale degli edifici.* 3. *Salvo diverse disposizioni della disciplina degli ambiti, le trasformazioni fisiche concernenti la ristrutturazione edilizia e la sostituzione sono ammesse nel rispetto dell’altezza preesistente e dei seguenti parametri: - indice di copertura: 60% - indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq - dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10% della superficie fondiaria - distanza dalle strade: 10 m - distanza dai confini: 5 m ovvero, nei casi di interventi in lotti contigui, in aderenza.* 4. *Le utilizzazioni compatibili, oltre alle strutture produttive, commerciali e di servizio, comprendono anche gli impianti termali e le relative attrezzature ricettive e tecnologiche.* 5. *E’ consentita la permanenza degli usi abitativi. Le abitazioni ricadenti in lotti con edifici destinati all’attività*



*produttiva sono ammesse solo se legate da vincolo pertinenziale, per un massimo di due unità abitative per ciascuna unità produttiva. 6. Negli edifici e negli altri manufatti esistenti compresi negli insediamenti per la produzione di beni e servizi sono altresì compatibili, nel limite massimo del 20% della singola superficie edilizia esistente o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni: - commercio al dettaglio - pubblici esercizi - esposizioni merceologiche – uffici - centri di calcolo - centri di ricerca - strutture associative - strutture ricreative - impianti coperti per la pratica sportiva - centri sanitari. ...”.*

Si precisa, altresì, che, per l’area in oggetto non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell’interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 12); tuttavia, l’area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici, art. 142 (di cui al D.M. dell’ 11/01/1955, Campi Flegrei Conca di Agnano, pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955 ex lege 1497/39, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.lvo 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); inoltre, l’area non ricade nelle zone di Interesse Archeologico di cui all’art. 58 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell’11/06/2004 (All.ti 11 e 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.

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

Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, verificando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l’immobile subastato (come riportato nell’atto precedente all’atto ultraventennale di acquisto dell’immobile - All. 9), è stato realizzato dall’ \_\_\_\_\_, “ \_\_\_\_\_”, ente



pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici, a seguito del rilascio della **Licenza Edilizia n. 970, del 14 ottobre 1961, prat. Edilizia 851/1960**. Come verificato dallo scrivente la suddetta Licenza risulta annotata presso i registri cartacei di archivio del Comune di Napoli (All. 13), tuttavia, secondo dichiarazione rilasciata dallo sportello S.U.E. (All. 13), “... *Ad ogni buon conto, dalla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, nessun documento è stato rinvenuto agli atti dei dati indicati ...*”, di conseguenza non è stato possibile effettuare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato e, del bene in oggetto, rispetto ai grafici di Licenza. Si rileva, altresì, che dalle ricerche effettuate, non è stata rilevata l'esistenza di alcuna Licenza o Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in oggetto (All. 13).

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Per quanto riguarda l'immobile *de quo*, lo scrivente, in seguito al sopralluogo effettuato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale (risalente al 07.05.1963, planimetria catastale originaria d'impianto - All. 4), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 14), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni; tuttavia, dalla planimetria catastale d'impianto dell'immobile (ex sub 3 - risalente al 10.05.1963 - All. 4), oltre alla realizzazione di una veranda sulla balconata Nord, prospiciente il cortile comune del fabbricato, adibita ad uso ripostiglio (All. 8 - Tav 3 e 4). Dalle indagini effettuate si precisa, altresì che, con riguardo all'immobile in oggetto e alle suddette opere, non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli (All. 15) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 16).

Mentre la diversa distribuzione interna, è sicuramente sanabile, perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per



la realizzazione della veranda, che allo stato rappresenta un aumento della volumetria interna abitabile, non consentito dall'attuale Normativa Urbanistico Edilizia, precisando, inoltre, che il suddetto intervento non rientra nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo tale abuso non sanabile, la presenza dello stesso non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, lo stesso può essere considerato un *abuso parziale*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. ....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....”*. Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito 12).

Tale ripristino dello stato dei luoghi, può essere effettuato previa richiesta di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e contestuale comunicazione all'ufficio Antiabusivismo. Con la stessa pratica, effettuato il ripristino dello stato dei luoghi, può essere regolarizzata la diversa distribuzione interna dell'immobile.



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

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 2.500,00 per una spesa complessiva di circa € **4.000,00** (quattromila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 17). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 939,66, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **1.000,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **5.000,00** (cinquemila/00).

**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 del sopralluogo, effettuato in data 11 dicembre 2023, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Orlando Piantadosi, lo scrivente ha appreso, secondo quanto dichiarato dalla moglie del debitore \_\_\_\_\_ (non presente al momento del sopralluogo), sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, che l'immobile pignorato fosse occupato dagli stessi coniugi, insieme al loro nucleo familiare (All. 2).

Il sottoscritto, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale I di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli III sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei suddetti proprietari sull'immobile de quo, non riscontrando l'esistenza di nessun contratto di locazione riguardante l'immobile in oggetto (All. 1).

Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile risulta occupato dallo stesso debitore, e non da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

### **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 bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12). Come riportato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di "Parco Leila", sig. \_\_\_\_\_, non sussistono sullo stesso particolari servitù, al di fuori degli oneri condominiali insoluti, meglio specificati in risposta ai quesiti successivi. Non sono stati rilevati, altresì, sull'immobile pignorato vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

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 sull'immobile pignorato (All. 5):

**Oneri e pesi che saranno cancellati a carico e spese della procedura ex art. 586 cpc**

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 15297/2664, del 19 marzo 2009**, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli I, per la complessiva somma di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00), a garanzia di un mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna,



del 12.03.2009, rep. 98169/37074, di originarie € 130.000,00 (centotrentamila/00), della durata di 30 anni a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 3717/2721 del 07 febbraio 2023**, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili del 27/01/2023, rep. 1623, e contro il suddetto \_\_\_\_\_, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

**Oneri e pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario**

Dall'esame della documentazione ipotecaria, si segnala un vincolo di natura giuridica, derivante dall'appartenenza dell'immobile alla "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile", ossia al *Consorzio di Bonifica della Conca di Agnano e dei Bacini Flegrei*, Ente di diritto pubblico, che svolge le attività di difesa idraulica e tutela ambientale del territorio di competenza, provvede annualmente alla ripartizione delle spese sostenute per la manutenzione e la gestione delle opere pubbliche di bonifica tramite la riscossione di contributi posti a carico dei proprietari dei beni immobili (terreni, fabbricati e infrastrutture di comunicazione) i cui dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei Registri Immobiliari. La ripartizione dei contributi consortili, dovuti ai sensi del R.D. n.215/33, della L.R. n.4/2003 e dell'art.860 e ss. del codice civile, è effettuata in base al beneficio che ogni immobile trae dalle opere e dall'attività del Consorzio di bonifica, nel rispetto dei criteri stabiliti dal "Piano di Classifica per il riparto degli oneri". Il predetto Piano di Classifica è stato adottato dal Consorzio con Delibera del Consiglio dei Delegati n.3 del



21.09.2007 – BURC n. 54 del 15/10/2007 - (approvato dalla Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 29 del 31/01/2008) e successive modifiche e integrazioni. La ripartizione dei contributi viene applicata sul Bacino della Conca di Agnano e il relativo perimetro di contribuenza è regolarmente trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il contributo di bonifica è annuale. La richiesta del contributo di bonifica avviene attraverso l’invio degli avvisi e delle cartelle di pagamento. Per la riscossione dei contributi consortili i relativi ruoli di contribuenza sono affidati all’Agenzia delle Entrate-Riscossione.

- **trascrizione di atto amministrativo del 30 dicembre 2003 nn. 31926/20438** emanato dalla REGIONE CAMPANIA, del 13/09/1934 n. rep. 4984 per la Delimitazione del perimetro di contribuenza di un Comprensorio Consortile, a favore del “Consorzio di Bonifica della Conca di Agnano”, riguardante tra gli altri l’immobile in oggetto.

Per quantificare con maggiore precisione l’ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all’immobile staggito, lo scrivente ha estratto presso il suddetto Ente, l’ultimo avviso di pagamento con scadenza al 31/01/2024, intestato al debitore sig. \_\_\_\_\_, da cui si evince che la retta annuale per l’immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a € **56,95**, (All. 18), inoltre da certificazione fornita dal Consorzio di Bonifica, risulta che la suddetta retta dal 2016 non è stata mai pagata, come da riepilogo avvisi di pagamento (All. 18). In ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, eventuali pagamenti insoluti resteranno sempre a carico dei precedenti proprietari, poiché l’immissione in ruolo avviene all’atto dell’acquisto dell’immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Infine, si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per la relativa rettifica della planimetria catastale, stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a circa € **5.000,00** (cinquemila/00), che sono stati



detratti nella determinazione del prezzo a 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 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 sussiano 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 4, 5, 6, 9 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 19).

**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.

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via R. Ruggiero n. 41 "Parco Leila", sig. \_\_\_\_\_, completa di allegati (All. 20):

- *L'importo annuo delle spese fisse ordinarie a carico del cespite in oggetto totali, ammontano ad € 188,22 "Condominio Parco Leila Parti Comuni" e ad € 343,18 "Condominio Parco Leila Primo Fabbricato" (per un totale di € 531,40 / annue);*
- *Vi sono oneri condominiali relativi all'immobile in oggetto scaduti e non pagati negli anni precedenti, corrispondenti ad € 3.372,10 (tremilatrecentosettantadue/10) per quote relative al "Condominio Parco Leila Parti Comuni" e ad € 2.137,14 (duemilacentotrentasette/14) per quote relative al "Condominio Parco Leila Primo Fabbricato" (per un totale di € 5.509,24).*
- *I millesimi di proprietà dell'immobile in oggetto sono: 30,00 mm - Condominio Parco Leila Secondo Fabbricato; 8,70 mm - Condominio Parco Leila Parti Comuni.*
- *Non sono a conoscenza di particolari vincoli o servitù condominiali gravanti sull'immobile.*
- *Non vi sono dotazioni condominiali aggiuntive per immobile.*
- *Non vi sono cause in corso ovvero liti passive, ma:*
  - *Avv. \_\_\_\_\_ per diffida e messa in mora per il Decreto Ingiuntivo n. 3089/2013 R.G. 5822/2013, promosso dal precedente amministratore \_\_\_\_\_, contro il Condominio Parti Comuni Parco Leila;*

Come detto, l'amministratore, ha rilasciato copia del Regolamento di Condominio del fabbricato, che si allega alla presente relazione (All. 21).



## **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.



L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla "Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila", ricade in una zona semi periferica della città appartenente al quartiere Bagnoli, località Agnano, amministrato dalla X Municipalità del Comune di Napoli Fuorigrotta-Bagnoli ed appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, nell'ambito della imponente realizzazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica costruiti in quegli anni. In particolare il complesso edilizio cui appartiene l'immobile è stato realizzato dall'\_\_\_\_\_.

Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne, inoltre, Lo stabile, denominato Fabbricato 1, ha accesso da un cortile condominiale comune, cui, a sua volta, si accede da un portoncino pedonale e carrabile, posto all'altezza del civico 41 di via Raffaele Ruggiero (ingresso del parco), è realizzato con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco* ed è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e, da quattro ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Nell'ambito del comune di Napoli, lo stabile in oggetto, appartenendo ad una zona periferica della città, non gode di ottima accessibilità, tuttavia è posto a circa 2,6 km a piedi dalla fermata Bagnoli-Agnano Terme della Metropolitana di Napoli - Linea 2 e, a 900 m dall'uscita di Agnano della Tangenziale di Napoli.

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, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, 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. 22). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, Affiliato SI CASA S.r.l., Via Terracina n. 387, 80125 - Napoli; TECNORETE, Affiliato Innovazione Casa S.r.l., Viale Kennedy n. 345, 80125 - Napoli; FRIMM, Studio Vomero S.a.s., via Francesco Cilea n. 269, 80127 - Napoli; GABETTI, Ciccone Mauro, Via Nuova Bagnoli 708/710, 80124 - Napoli.

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

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

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona omogenea di appartenenza (E40 - Suburbana/AGNANO/UNIVERSITÀ MONTE S. ANGELO/ASTRONI) (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° sem.



2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.300 €/mq e 1.400 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.650 €/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, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso (età superiore a 60 anni) in mediocri condizioni di manutenzione inoltre, si considera un'ulteriore penalizzazione per l'impossibilità, allo stato, di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia, rispetto ai grafici di Licenza del fabbricato, non reperiti presso lo S.U.E. (Cfr. risposta al quesito 6); ancora, l'immobile è posto ad un terzo piano senza ascensore, è privo di allaccio al gas e di impianto di riscaldamento autonomo e versa in mediocri condizioni di manutenzione interna per la vetustà dei finiture e impianti, per cui si considera da ristrutturare. Al contrario l'immobile si considera libero per l'assenza di contratti di locazione registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 60 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocri), impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia] = 0,90
- coefficiente di piano (terzo senza ascensore) = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,90
- appartamento privo di impianto di riscaldamento autonomo = 0,95
- stato di possesso (immobile libero) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.650 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA1 + yA2 + xA3 \dots$$

dove:  $S_l$  è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 59,00mq), 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);

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

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

$$SL = 70,00 \text{ mq}$$

$$A1 = \text{superficie balcone 1} = 2,40 \text{ mq}$$

$$A2 = \text{superficie balcone 2} = 1,30 \text{ mq}$$

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

La superficie commerciabile totale è quindi:

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{70,00 + [0,30 \times 2,40] + [0,30 \times 1,30]\} = 72,00 \text{ mq}$$

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

$$Vm = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 72,00 \text{ mq} = \text{€ } 86.000,00 \text{ (ottantaseimila/00).}$$

### **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, lo stato delle parti comuni e, l'impossibilità allo stato di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia rispetto ai grafici di Licenza, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile da ristrutturare, è stata applicata un coefficiente riduttivo pari a 0,90



(riduzione del 10%). Sullo stato di possesso, non esistendo nessun contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, registrato in data anteriore al pignoramento, non è stata applicata nessuna riduzione al valore di mercato medio (coeff. qualitativo. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **5.000,00** (cinquemila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, e delle opere di finitura, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 6). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuzione Consorzio di Bonifica della Conca di Agnano, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a € 56,95 (cfr. risposta al quesito 8 - All. 17), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti con riferimento agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione che, secondo quanto riportato dalla documentazione allegata dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via R. Ruggiero n. 41, corrisponderebbero a circa € **1.000,00** (mille/00), per spese annue di gestione Ordinaria Condominio Parco Leila Parti Comuni e Condominio Parco Leila Primo Fabbricato (cfr. risposta al quesito 11).

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

$$V_m = 86.000,00 - 5.000,00 - 1.000,00 = \text{€ } 80.000,00 \text{ (ottantamila/00 euro).}$$

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ CHI - Fogl. 1; P.III 257; Sub 43; Cat. A/3; Classe 1; Consistenza Vani 4,5; Sup Cat. Totale 72 mq; Rendita € 441,57.
<b>Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU</b>	<b>mq 59,00</b>
<b>Sup. lorda - SI</b>	<b>mq 70,00</b>
<b>Sup. commerciabile - Sc</b>	<b>mq 72,00</b>
<b>Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq</b>	<b>1.650,00</b>
<b>Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq</b>	<b>1.200,00</b>



Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 86.000,00
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,90 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi + oneri amm. e tecnici)	- € 5.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,90 Immobile da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 Immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 (Appartenenza al Comprensorio di Contribuenza del Consorzio di Bonifica della Conca di Agnano - quota annuale trascurabile)
Oneri Condominiali insoluti	- € 1.000,00
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta</b>	
<b>€ 80.000,00</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 proprietario, 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 di piccola quadratura, dotato di un unico ingresso e unico servizio igienico, 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 il certificato di residenza storico del debitore esecutato, sig. \_\_\_\_\_ e il Certificato di Stato di Famiglia, da cui risulta che lo stesso risiede in Via Raffaele Ruggiero n. 41, Pi 4, int. 9, così come risultava alla data del pignoramento (All. 3); inoltre, ha acquisito “*l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni*” (All. 3), da cui si evince che il predetto debitore contraeva matrimonio in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni, di conseguenza, come riportato correttamente nell'atto di provenienza del bene in oggetto, rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna in data 12 marzo 2009, lo stesso acquisiva la piena proprietà dell'appartamento oggetto di procedura nel medesimo regime (All. 6).

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, 03 aprile 2024

l’Esperto

arch. Luca Di Meglio



*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

