

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 233/2022 – [REDACTED]

-----  
All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Ludovica Russo

#### PREMESSO

- che, il 21 aprile dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in [REDACTED], iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° [REDACTED], *esperto stimatore*, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

#### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

#### 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 di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati 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:

[REDACTED]

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- 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 all'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.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; 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);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- 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.



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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.

**QUESITO n. 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.

**QUESITO n. 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.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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.

**QUESITO n. 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.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo**



**passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed 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<sup>1</sup>."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- **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;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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 abusive 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.

**QUESITO N. 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**.

## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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.).

**QUESITO n. 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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).

**QUESITO n. 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.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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.

**QUESITO n. 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.

**QUESITO n. 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 (rialutazione/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.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

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

**QUESITO n. 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.

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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

### **CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni sottoposti a pignoramento, siti in Napoli alla via dell'Epomeo, risultavano i seguenti:

*"1) appartamento posto al terzo piano della scala B, int. 23, del fabbricato ubicato al civico 254. Censito nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, mappale 218, sub. 27, z.c. 5, cat. A/3 (...);*

*"2) cantinola ubicata al piano cantinato del civico 278, distinta con il n. interno 13. Censita nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, mappale 756, sub. 38, cat. C/6 ..."* (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

#### **- Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 5.06.2023, alle ore 16,00, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa. Carmen Padula, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via dell'Epomeo n. 254, presso la consistenza immobiliare pignorata, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1).

Sul posto abbiamo rinvenuto la debitrice esecutata, [REDACTED] non ha consentito l'accesso ai luoghi, non avendo ricevuto la raccomandata, risultando la stessa ancora in giacenza nonché l'Avv. [REDACTED], difensore del creditore procedente. Le operazioni peritali venivano differite al 21.06.2023.

In data 21.06.2023, alle ore 18.00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via dell'Epomeo n. 254, presso l'unità immobiliare subastata. Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Dott.ssa Carmen Padula, la debitrice esecutata, [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi

---

[REDACTED]

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

e l'Avv. [REDACTED], difensore del creditore procedente; alla loro presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3**). Lo stesso giorno, unitamente al custode giudiziario, mi sono recata presso l'altro immobile subastato sito alla via dell'Epomeo n. 273, ivi giunta ho effettuato il rilievo metrico e fotografico del box-auto, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 4-5**). Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastali, planimetrie di impianto, visure attuali e storiche, elaborati planimetrici, visura dei suoli, ecc.) per l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14**).

Mi sono, altresì, recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere ed acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 15**), nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento, e al debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 31-32-33-34-35-36**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere e acquisire, licenze edilizie, grafici allegati e prendere visione delle pratiche di abitabilità relative ai fabbricati di cui è parte la consistenza immobiliare subastata (**cf. ALLEGATI 20-21-22-23-24-26-27-28**).

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

---

[REDACTED]

**Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

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

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data **2.05.2022**, ai nn. 12501/9443, successivamente, a parziale rettifica, con nota di trascrizione nn. 18298/13801 del 20.06.2022, veniva specificato che il diritto, oggetto del pignoramento, riguarda la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 dell'intero anziché la piena proprietà.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile** ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e s.m.i.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c..

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Enrica Di Petrillo, del 20.06.2022, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei cespiti subastati e si estende ad un atto di acquisto derivativo ultraventennale che coincide con l'atto di provenienza alla debitrice esecutata (**cf. ALLEGATO 15**).

La consistenza immobiliare subastata "**1) appartamento** posto al terzo piano della scala B, int. 23, del fabbricato ubicato al civico 254. Censito nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, **mappale 218, sub. 27**, z.c. 5, cat. A/3 (...);

"**2) cantinola** ubicata al piano cantinato del civico 278, distinta con il n. interno 13. Censita nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, **mappale 756, sub. 38**, cat. C/6 ..." risultano, al momento del pignoramento, di piena proprietà, della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED], in forza di:

- atto di compravendita per notar Raffaella Caiazzo del 28.03.1996, rep. [REDACTED] **trascritto** alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1, **il 5/04/1996, ai nn.** [REDACTED], con il quale la

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

nuda proprietà dei beni subastati (Soc/5, p.lla 218, sub 27 e Soc/5, p.lla 756, sub 38), venivano venduti dal [REDACTED] al coniuge, riservandosi l'usufrutto vitalizio. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è poi avvenuto a seguito del decesso dell'usufruttuario, verificatosi a Napoli il 21.05.2008 (cfr. **ALLEGATI 15-16-17**).

Il creditore precedente ha depositato **gli estratti catastali attuali e quelli storici** relativi alle unità immobiliari urbane subastate che lo scrivente ausiliario ha integrato con le visure storiche dei suoli dei fabbricati, di cui gli immobili subastati sono parte, e con gli elaborati planimetrici, acquisendoli e allegandoli alla presente relazione (cfr. **ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14**).

Nella certificazione notarile sostitutiva, in atti, sono indicati i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici.

Il creditore precedente ha depositato l'estratto di matrimonio del debitore esecutato che lo scrivente ausiliario, per comodità di lettura, ha allegato al presente elaborato peritale (cfr. **ALLEGATO 16**), dal quale si evince che il Sig. [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928 e la Sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 16.04.1941, hanno contratto matrimonio in data 23.11.1989, scegliendo con atto successivo del 28.03.1996, rep. 14618, *il regime di separazione dei beni* annotato il 14.12.1996.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...**

**La consistenza immobiliare, sottoposta a pignoramento**, è la seguente:

*"1) appartamento posto al terzo piano della scala B, int. 23, del fabbricato ubicato al civico 254. Censito nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, mappale 218, sub. 27, z.c. 5, cat. A/3 (...);*

“2) *cantinola* ubicata al piano cantinato del civico 278, distinta con il n. interno 13. Censita nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, **mappale 756, sub. 38, cat. C/6 ...**” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento: **piena proprietà**, riportato anche nella trascrizione del pignoramento, **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza suindicato trascritto in suo favore (cfr. **ALLEGATO 15**). Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto poi a seguito del decesso dell'usufruttuario, verificatosi a Napoli il 21.05.2008.

**Non** si è 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).

**Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. **ALLEGATO 44**).

Il compendio immobiliare staggito **non** è interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona, della identificazione catastale degli stessi, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di **due lotti**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

[REDACTED]



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- Ovest con terrapieno viale condominiale;
- Sud con box-auto interno 14;
- Est con area di accesso comune.

### **Estremi catastali**

#### **LOTTO 1:**

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **218**, sub **27**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita Euro 695,93, indirizzo via dell'Epomeo n. 254, scala B, interno 23, piano 3, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

Il box-auto pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **756**, sub **38**, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 163,61, indirizzo via dell'Epomeo n. 278, interno 13, piano S1, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

***QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto...***

***LOTTO 1: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.***

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso pedonale da via dell'Epomeo n. 254.

[REDACTED]

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

Oggetto della presente disamina è l'appartamento dislocato al piano terzo del fabbricato servito dalla scala "B", raggiungibile dall'area di pertinenza esterna, entrando dal civico 254, a destra, per chi entra nell'androne del fabbricato.

L'appartamento subastato è servito dalla scala "B", e, precisamente, ha accesso dalla porta posta di fronte, sul ballatoio per chi sale le scale, contraddistinta dal numero interno 23, come identificato nell'elaborato grafico allegato (cfr. **ALLEGATO 2**).

L'appartamento si compone di: ingresso, living (salone doppio), disimpegno, cucina abitabile, due bagni e due vani.

Sono parti integranti dello stesso la veranda e il balcone prospicienti, rispettivamente, a nor-ovest e a sud-est del fabbricato.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de qua" sono:



*Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare subastata, via Epomeo n. 254*



Portone di accesso al fabbricato

appartamento subastato

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione dei bagni e parte della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e marmette.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno e dell'ingresso.

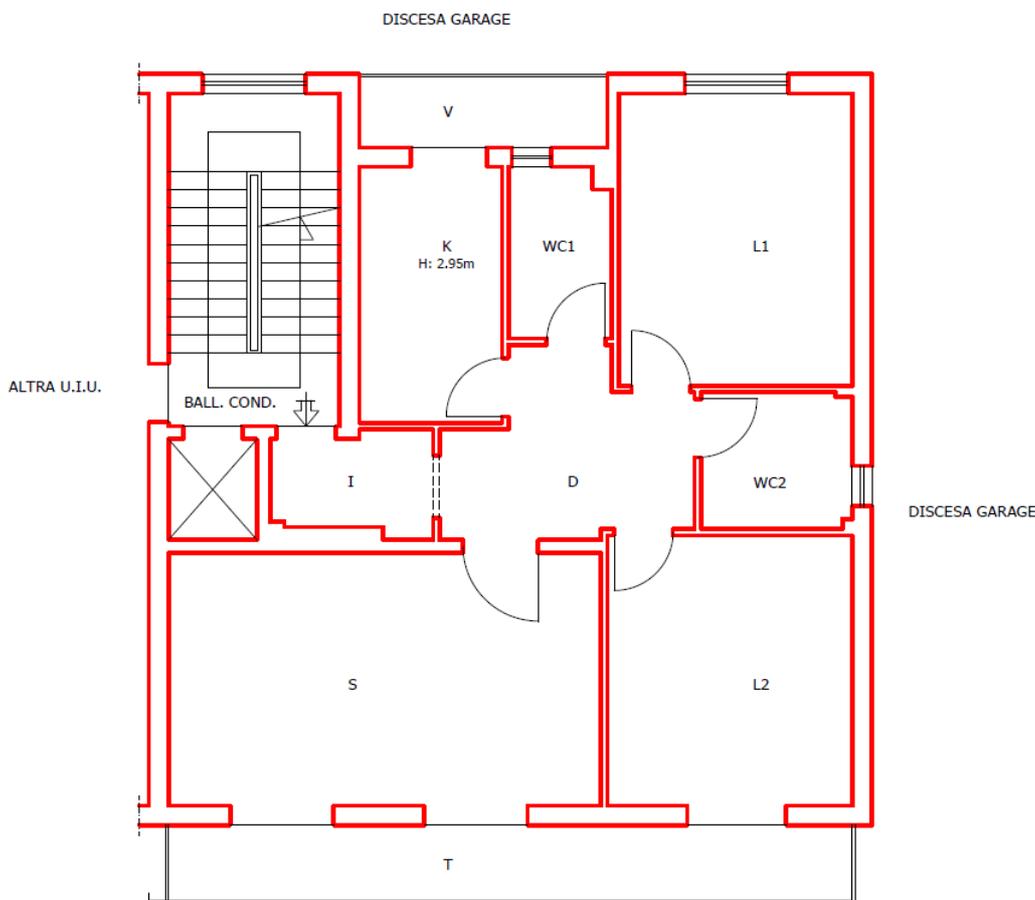
L'esposizione prevalente è a sud-est e a nord-ovest.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, con rifiniture di uso comune.

L'altezza interna è di ml 2.95, rilevata all'intradosso della cucina.



Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 2-3).



### Rilievo dello stato attuale dei luoghi

#### **Confini**

L'appartamento pignorato, insieme alle parti esterne, confina a:

- Sud-ovest con vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale;
- Sud-est con strada privata (area di pertinenza del fabbricato);
- Nord-est con discesa garage.

#### **Estremi catastali**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]



L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **218**, sub **27**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita Euro 695,93, indirizzo via dell'Epomeo n. 254, scala B, interno 23, piano 3, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

**La superficie calpestabile** dell'appartamento misura mq. 92,79 (inclusa la veranda).

La superficie globale lorda = **mq. 102,49 (esclusa la veranda)**.

**Sup. scoperta** = mq. 12.65.

[REDACTED]

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, al fine di non includere superfici illegittime, si è fatto riferimento al grafico posto a corredo del titolo abilitativo, senza considerare l'ampliamento, non previsto, realizzato sul retro, per cui:

**la superficie commerciale** =  $[98.01 + (0,30 \times 12.65) + (0,30 \times 6,92)] = \text{mq. } 98,01 + \text{mq.} 3.79 + 2.08 = \text{mq. } 103.88 \text{ e in c.t mq. } 104.$

Mq. 6,92 è la superficie scoperta, posta sul retro, prevista nel grafico assentito.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è identificato:

- al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 126, **p.lla 218.**

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di sette piani fuori terra, un piano terra in cui sono siti gli androni delle scale e sei piani superiori. Lo stabile è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco tinteggiato e rivestimenti. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è discreto.

Lo stabile non è provvisto di portierato, esso è dislocato su via dell'Epomeo, arteria viaria importante per il traffico cittadino.

***LOTTO 2: quota 1/3 della piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, posto in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, riportato in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.***

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso pedonale dal viale privato che si diparte dal civico 278 di via dell'Epomeo.

Oggetto della presente disamina è il box-auto, dislocato al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile dalla rampa di adduzione che si diparte dal cancello attiguo al predetto corpo di fabbrica, senza numero civico, e precisamente dall'area coperta comune attigua alla corte esterna raggiungibile dalla rampa suindicata.

---



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]



L'immobile subastato ha accesso dalla prima serranda, posta a sinistra, per chi arriva all'area comune coperta, attigua alla corte esterna, come identificato nella planimetria catastale allegata (**cf. ALLEGATO 10**).

L'immobile è munito di una serranda di accesso basculante, è pavimentato ed è attintato.

L'altezza interna è di ml. 3.12 (**cf. ALLEGATI 4-5**).

Lo stato di conservazione è sufficiente.

Il cespite pignorato confina a:

- Ovest con terrapieno del viale condominiale;
- Sud con box-auto interno 14;
- Est con area di accesso comune.

### **Estremi catastali**

Il box-auto pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

---

[REDACTED]

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- Sez. Soc., foglio 5, particella 756, sub 38, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 163,61, indirizzo via dell'Epomeo n. 278, interno 13, piano S1, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 9-10).



*Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare subastata*      *cancello d'ingresso al piano seminterrato in cui è dislocato il box-auto pignorato*

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica né esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa; il costo per l'acquisizione dell'APE risulta pari, approssimativamente, a E. 300,00.

**La superficie calpestabile dell'immobile** misura mq. 25.19.

La superficie globale lorda = **mq. 27.44.**



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

100% per la SI = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è identificato:

- al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 126, **p.lla 756**.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt



Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

La costruzione è in cemento armato, rifinita con intonaco tinteggiato e mattoncini a faccia vista. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è sufficiente.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, non è provvisto di servizio di portineria, esso è dislocato a ridosso di via Epomeo, arteria viaria importante per il traffico cittadino.

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, luoghi di ristoro, supermercati, chiesa, banche, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.

***QUESITO n. 3:***

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

L'appartamento subastato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **218**, **sub 27**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita Euro 695,93, indirizzo via dell'Epomeo n. 254, scala B, interno 23, piano 3, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 7-8**).

Il box-auto pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **756**, **sub 38**, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 163,61, indirizzo via dell'Epomeo n. 278, interno 13, piano S1, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 9-10**).

Sono state acquisite: la visura storica per u.i.u e le corrispondenti planimetrie catastali (**cf. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14**).

## **RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI SUBASTATI**

### **LOTTO 1: appartamento**

La particella 218 del foglio 126 che identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, ente urbano, di are 17.00 deriva dalla particella 218, agrumeto, classe 1, di are 17.00, presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cf. ALLEGATO 13**).

L'u.i.u. pignorata Soc, foglio **5**, particella **218**, **sub 27** è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. La planimetria catastale di impianto è stata presentata in data 11.02.1966 (**cf. ALLEGATI 7-8**).

### **LOTTO 2: box-auto**

La particella 756 del foglio 126, che identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, ente urbano, di are 15.15, deriva dalla particella 756, frutteto, classe 1, di are 15.15 che deriva dal frazionamento dell'1.03.1965, in atti dal 30.12.1969 (n. 34469) dell'originaria p.lla 178, frutteto di are 19.62, che deriva da ulteriore frazionamento del 21.05.1963, in atti dal 30.12.1965 (n. 71465) della stessa particella, in origine di are 85.70, presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cf. ALLEGATO 14**).

L'u.i.u. pignorata Soc, foglio **5**, particella **756**, **sub 38** è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. La grafica catastale di impianto associata è stata presentata in data 29.04.1969 (**cf. ALLEGATI 9-10**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

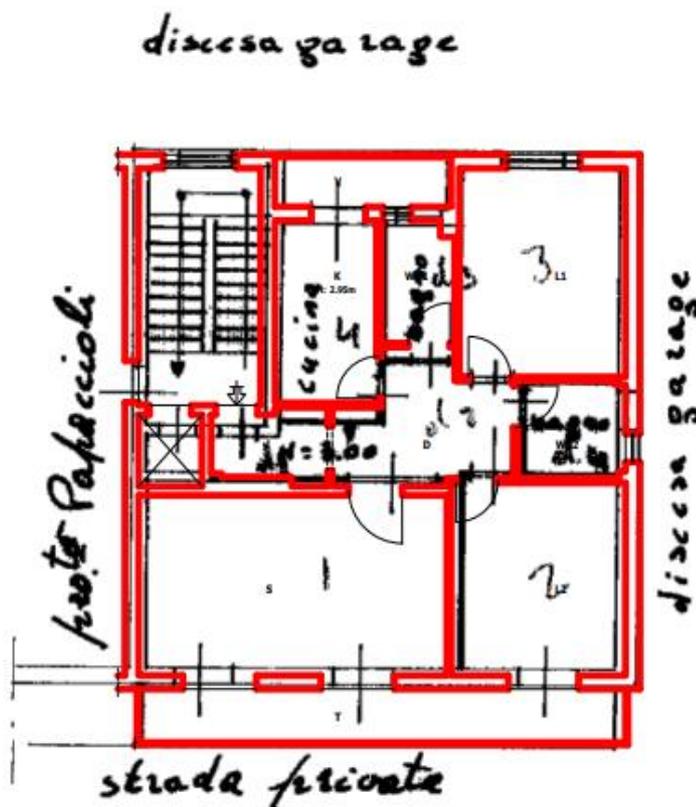
espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

**Non** vi sono state **variazioni** (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) 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.

**Si** è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

Sono stato predisposti due grafici di **sovrapposizione dello stato reale dei luoghi** alle planimetrie catastali (cfr ALLEGATI 18-19).



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

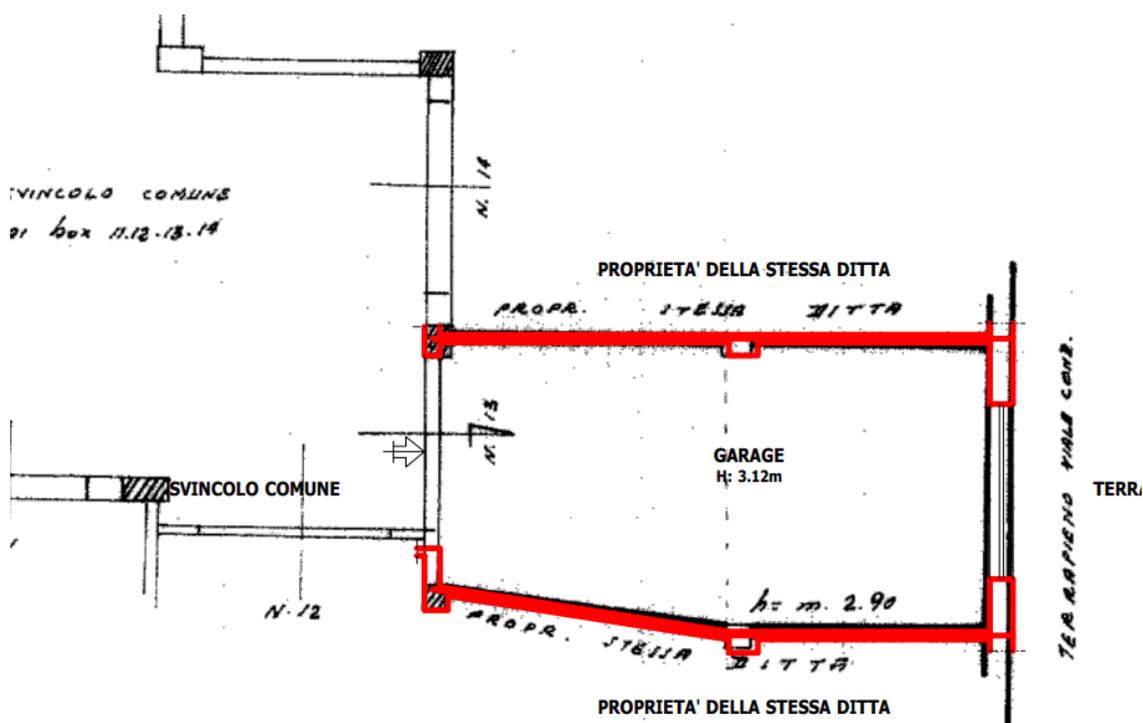
Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:

**LOTTO 1: appartamento Soc., foglio 5, particella 218, sub 27**

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- h 2.95 in luogo di h. 3.00 indicata nella planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 18).

**LOTTO 2: box-auto Soc., foglio 5, particella 756, sub 38**

- h 3.12 in luogo di h. 2.90 indicata nella planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 19);
- variazione prospettica: finestrino alto prospiciente il viale di accesso condominiale.



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

Occorre aggiornamento catastale grafico con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica, ove possibile, dei beni “subastati nonché aggiornamento dell’intestatario.



**I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 300,00, per ogni unità immobiliare urbana.**

**QUESITO n. 4:**  
**procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO 1: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.**

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso pedonale da via dell'Epomeo n. 254.

Oggetto della presente disamina è l'appartamento dislocato al piano terzo del fabbricato servito dalla scala "B", raggiungibile dall'area di pertinenza esterna, entrando dal civico 254, a destra, per chi entra nell'androne del fabbricato.

L'appartamento subastato è servito dalla scala B, e, precisamente, ha accesso dalla porta posta di fronte, sul ballatoio per chi sale le scale, come identificato nell'elaborato grafico allegato, la porta di accesso è contraddistinta dal numero interno 23 (cfr. ALLEGATO 2).

L'appartamento si compone di: ingresso, living (salone doppio), disimpegno, cucina abitabile, due bagni e due vani.

Sono parti integranti dello stesso la veranda e il balcone prospicienti, rispettivamente, a nord-ovest e a sud-est del fabbricato.

### **Confini**

L'appartamento pignorato, insieme alle parti esterne, confina a:

- Sud-ovest con vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale;
- Sud-est con strada privata (area di pertinenza del fabbricato);
- Nord-est con discesa garage.

### **Estremi catastali**

L'appartamento subastato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune Napoli, con i seguenti dati:

Sez. **Soc.**, foglio **5**, particella **218**, sub **27**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita Euro 695,93, indirizzo via dell'Epomeo n. 254, scala B, interno 23, piano 3, intestato a [REDACTED] nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. ALLEGATI 7-8).

Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali", nel senso che la grafica catastale non è rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- diversa dislocazione degli spazi interni;
  - h 2.95 in luogo di h. 3.00 indicata nella planimetria catastale (**cf. ALLEGATO 18**).
- Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica dei beni subastati.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 300,00.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente disamina, è stato costruito in virtù di:

- licenza edilizia n. 359 dell'11.04.1964 (pratica 1294/63), rilasciata per *la costruzione di due fabbricati, rispettivamente di piani sei, pianterreno compreso oltre il cantinato e lo stenditoio, il primo prospiciente la via Stanislao Manna e la via dell'Epomeo ed il secondo ricadente su di un suolo interno alle suddette vie* (**cf. ALLEGATI 22-23-24**).

All'edilizia privata del Comune di Napoli è stata rinvenuta solo la pratica di abitabilità n. 54/67, in cui è stata rinvenuta la richiesta di abitabilità dell'1.03.67, ma non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo, con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (**cf. ALLEGATO 25**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- incremento volumetrico sul fronte posteriore e trasformazione del terrazzo in veranda;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di altezza, rientrante nella tolleranza del 2%;
- diverso frazionamento al piano delle due unità abitative attigue;
- realizzazione di un finestrino sul prospetto laterale.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione parziale, dal 1964 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome dell'attuale proprietario.

L'incremento volumetrico, realizzato sul fronte posteriore del fabbricato, è stato realizzato con la realizzazione di una veranda postuma, non coeva alla costruzione del fabbricato, sull'originario terrazzino e parte, presumibilmente in fase di costruzione, con variazione della sagoma della muratura perimetrale esterna, essa, infatti, si ripete in verticale in tutto il prospetto del fabbricato (**cf. ALLEGATO 25**).

L'incremento volumetrico non è sanabile applicando la normativa di zona, la normativa consente interventi fino alla *ristrutturazione edilizia a parità di volume* né è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.. occorre dunque considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso laddove possibile (eliminazione

della veranda) e valutare anche l'applicazione della sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*) considerato che, presumibilmente, la demolizione della parte abusiva potrebbe compromettere l'integrità strutturale della parte legittima della costruzione.

Si segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, l'immobile non potrà essere demolito, né sanato.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità.

Ragion per cui, come innanzi evidenziato, prudenzialmente, in fase di formulazione del giudizio di stima, è stata applicata una percentuale decurtativa al valore del bene, che ha tenuto conto di tutte le incongruenze esaminate.

Esiste Amministratore di condominio.

**PREZZO BASE D'ASTA quota indivisa di 1/3 euro 60.000,00.**

-----  
**LOTTO 2: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, posto in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, riportato in Catasto Fabbricati: Sez. Soc., Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.**

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso pedonale dal viale privato che si diparte dal civico 278 di via dell'Epomeo.

Oggetto della presente disamina è il box-auto, dislocato al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile dalla rampa di adduzione che si diparte dal cancello attiguo al predetto corpo di fabbrica, senza numero civico, e precisamente dall'area coperta comune attigua alla corte esterna raggiungibile dalla rampa suindicata.

L'immobile subastato ha accesso dalla prima serranda, posta a sinistra, per chi arriva all'area comune coperta, attigua alla corte esterna, come identificato nella planimetria catastale allegata (cfr. ALLEGATO 10).

L'immobile è munito di una serranda di accesso basculante, è pavimentato ed è attintato. L'altezza interna è di ml. 3.12 (cfr. ALLEGATI 4-5).

### **Confini**

Il cespite pignorato confina a:

- Ovest con terrapieno del viale condominiale;
- Sud con box-auto interno 14;
- Est con area di accesso comune.

### **Estremi catastali**

Il box-auto pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Soc., foglio 5, particella 756, sub 38, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 163,61, indirizzo via dell'Epomeo n.



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

278, interno 13, piano S1, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928, proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

Si è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:

- h 3.12 in luogo di h. 2.90 indicata nella planimetria catastale (cfr. **ALLEGATO 19**);
- variazione prospettica: finestrino alto prospiciente il viale di accesso condominiale.

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica dei beni subastati, nonché aggiornamento dell'intestatario.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 300,00.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente disamina, è stato costruito in virtù di:

-licenza edilizia n. 337 del 12.08.1967 (pratica 381/64) rilasciata per *la costruzione di un fabbricato composto di quattro piani fuori terra (...) oltre al piano cantinato, su di un suolo sito alla Via Stanislao Manna in Soccavo* (cfr. **ALLEGATI 26-27-28**).

All'edilizia privata del Comune di Napoli è stata rinvenuta solo la pratica di abitabilità n. 86/69 in cui è stata reperita la richiesta di abitabilità del 27.03.1969 ma non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (cfr. **ALLEGATO 29**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione al piano delle cantinole;
- realizzazione di un finestrino alto sul retro;
- cambio di destinazione d'uso: da cantinola a garage;
- incremento volumetrico: altezza interna rinvenuta ml. 3.12 in luogo di 2.50.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, sono emerse difformità relativamente anche alla tipologia del fabbricato: diversa dislocazione spaziale dei boxes al piano seminterrato, il vano ascensore non continua fino al piano seminterrato, ciò ha reso difficoltoso anche effettuare un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici posti a corredo del titolo abilitativo. Ad ogni modo si sono sicuramente riscontrati: la variazione della dislocazione distributiva degli immobili al piano, cambio di destinazione d'uso, variazioni di altezza interpiano, difformità prospettiche, incremento volumetrico, ecc.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione parziale dal 1967 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome dell'attuale proprietario.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che non è possibile sanare gli abusi suindicati.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, in zona, sono regolate dagli articoli 31 e 33 delle NTA della variante al PRG a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATO 20**). Sono

[REDACTED]

ammessi interventi fino alla *ristrutturazione edilizia a parità di volume*, l'incremento volumetrico non è sanabile né in via ordinaria (la normativa di zona non consente incrementi volumetrici) né in via straordinaria, non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m., considerato che, con buone probabilità, non è possibile il ripristino dell'originario stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla statica del fabbricato, occorre considerare l'applicazione della sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*).

Qualora, infatti, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, come appare il caso in esame, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Si fa presente che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per la diversa dislocazione dei cespiti al piano, per il cambio di destinazione d'uso, per le difformità volumetriche riscontrate, ecc. che restano non sanabili.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità.

Si precisa che l'entità e l'applicazione di questa sanzione alternativa (fiscalizzazione dell'abuso) resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

Esiste Amministratore di condominio.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 14.000,00.**

**QUESITO n. 5:**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

**Il pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data **2.05.2022**, ai nn. 12501/9443, successivamente, a parziale rettifica, con nota di trascrizione nn. 18298/13801 del 20.06.2022, veniva specificato che il diritto, oggetto

del pignoramento, riguarda la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 dell'intero anziché la piena proprietà.

La consistenza immobiliare subastata “**1) appartamento** posto al terzo piano della scala B, int. 23, del fabbricato ubicato al civico 254. Censito nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, **mappale 218, sub. 27**, z.c. 5, cat. A/3 (...);

“**2) cantinola** ubicata al piano cantinato del civico 278, distinta con il n. interno 13. Censita nel N.C.E.U. di Napoli (...) sez. SOC, foglio 5, **mappale 756, sub. 38**, cat. C/6 ...” (cfr. **atto di pignoramento immobiliare**).” risulta, al momento del pignoramento, di piena proprietà della debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED], in forza di:

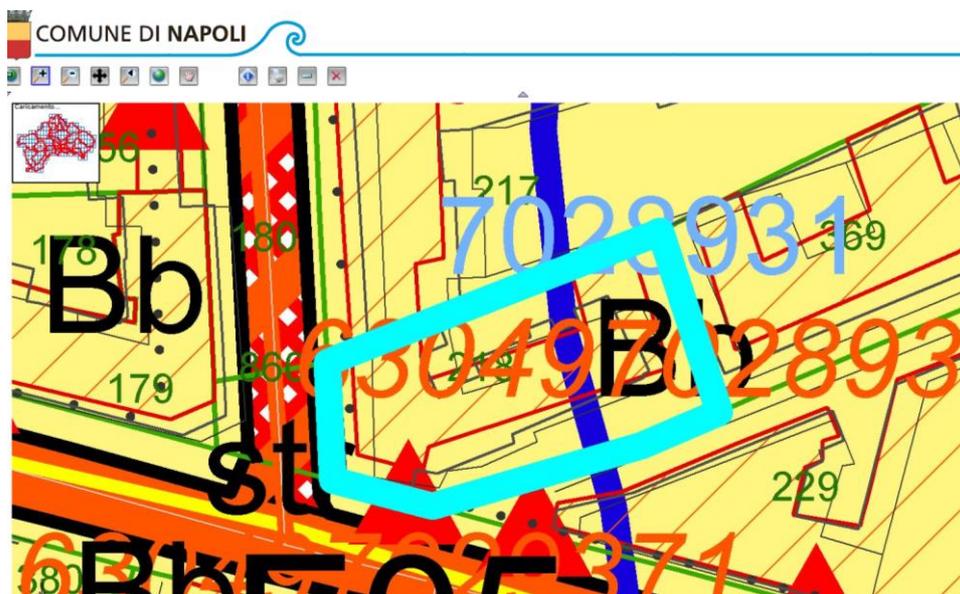
- atto di compravendita per notar Raffaella Caiazzo del 28.03.1996, rep. [REDACTED] **trascritto** alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il **5/04/1996, ai nn. [REDACTED]**, con il quale la nuda proprietà dei beni subastati (Soc/5, p.lla 218, sub 27 e Soc/5, p.lla 756, sub 38), venivano venduti dal Sig. [REDACTED], al coniuge, riservandosi l'usufrutto vitalizio. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è avvenuto, poi, a seguito del decesso dell'usufruttuario, verificatosi a Napoli il 21.05.2008 (cfr. **ALLEGATI 15-16-17**).

**QUESITO n. 6:**

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico...**

**LOTTO 1: quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.**

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in cemento armato che ricade nelle seguenti aree:



#### **dati zonizzazione**

<b>art. norme:</b>	artt. 31 e 33
<b>variante:</b>	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
<b>codice:</b>	Bb
<b>sottozona:</b>	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

#### **centro edificato**

<b>legenda:</b>	perimetro del centro edificato
<b>riferimento:</b>	individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

#### **dati zonizz acustica**

<b>Zonizzazione:</b>	Zona IV
<b>legenda:</b>	Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali.Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

#### **vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG**

<b>FID:</b>	452
<b>CDU:</b>	area stabile

Le trasformazioni fisiche ammissibili, in zona, sono regolate dagli articoli 31 e 33 delle NTA della variante al PRG a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATO 20**).

Sono ammessi interventi *fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume*.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico, in conformità dell'art. 21 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATO 21**).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente disamina, è stato costruito in virtù di:

- licenza edilizia n. 359 dell'11.04.1964 (pratica 1294/63), rilasciata per la *costruzione di due fabbricati, rispettivamente di piani sei, pianterreno compreso oltre il cantinato e lo stenditoio, il primo prospiciente la via Stanislao Manna e la via dell'Epomeo ed il secondo ricadente su di un suolo interno alle suddette vie* (cfr. **ALLEGATI 22-23-24**).

All'edilizia privata del Comune di Napoli è stata rinvenuta solo la pratica di abitabilità n. 54/67, in cui è stata rinvenuta la richiesta di abitabilità dell'1.03.67 ma non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo, con lo stato attuale dei luoghi, rilevato *in situ* (cfr. **ALLEGATO 25**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.)<sup>2</sup>, si sono riscontrate le seguenti difformità:

Per l'appartamento al piano terzo:

- incremento volumetrico sul fronte posteriore e trasformazione del terrazzo in veranda
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di altezza rientrante nella tolleranza del 2%;
- diverso frazionamento al piano delle due unità abitative attigue;

---

<sup>2</sup> 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

---

[REDACTED]

- realizzazione di un finestrino sul prospetto laterale.

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione parziale dal 1964 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome dell'attuale proprietario.

L'incremento volumetrico, realizzato sul fronte posteriore del fabbricato, è stato realizzato con la realizzazione di una veranda postuma, non coeva alla costruzione del fabbricato, sull'originario terrazzino e parte, presumibilmente, in fase di costruzione, con variazione della sagoma della muratura perimetrale esterna, essa, infatti, si ripete in verticale in tutto il prospetto del fabbricato (**cf. ALLEGATO 25**).

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, in ipotesi di incremento volumetrico, parte del fabbricato potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o sicuramente essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

L'incremento volumetrico non è sanabile applicando la normativa di zona, la normativa consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume né è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m..<sup>3</sup> occorre dunque considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso laddove possibile (eliminazione della veranda) e valutare anche l'applicazione della sanzione alternativa

---

<sup>3</sup> Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data di trascrizione nn. 33003/23930 del 4.08.2009 della domanda giudiziale per accertamento di simulazione dell'atto di provenienza al debitore esecutato.

---

[REDACTED]

alla demolizione (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso)<sup>4</sup> considerato che, presumibilmente, la demolizione della parte abusiva non è possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione.

Si segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane caratterizzato e afflitto da una difformità “non rimovibile”; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne che restano non sanabili per le difformità volumetriche riscontrate e quelle prospettiche.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, *compromesso*, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio rappresenta una sanzione alternativa e derogatoria rispetto a quella primaria e a regime che scaturisce dall'accertamento di un abuso edilizio, consistente nella demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

La “fiscalizzazione” è ammessa – soltanto eccezionalmente – quando nella fase di esecuzione della sanzione di ripristino e/o demolizione, l'ufficio tecnico comunale accerti che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita.

In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria, in relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione.

la ratio va certamente ricercata nell'obiettivo di tutelare l'integrità strutturale di quegli edifici che nascono legittimi o da un titolo legittimo, ma che – in fase di costruzione o successivamente – abbiano poi subito trasformazioni o rilevanti difformità su una parte dell'immobile.

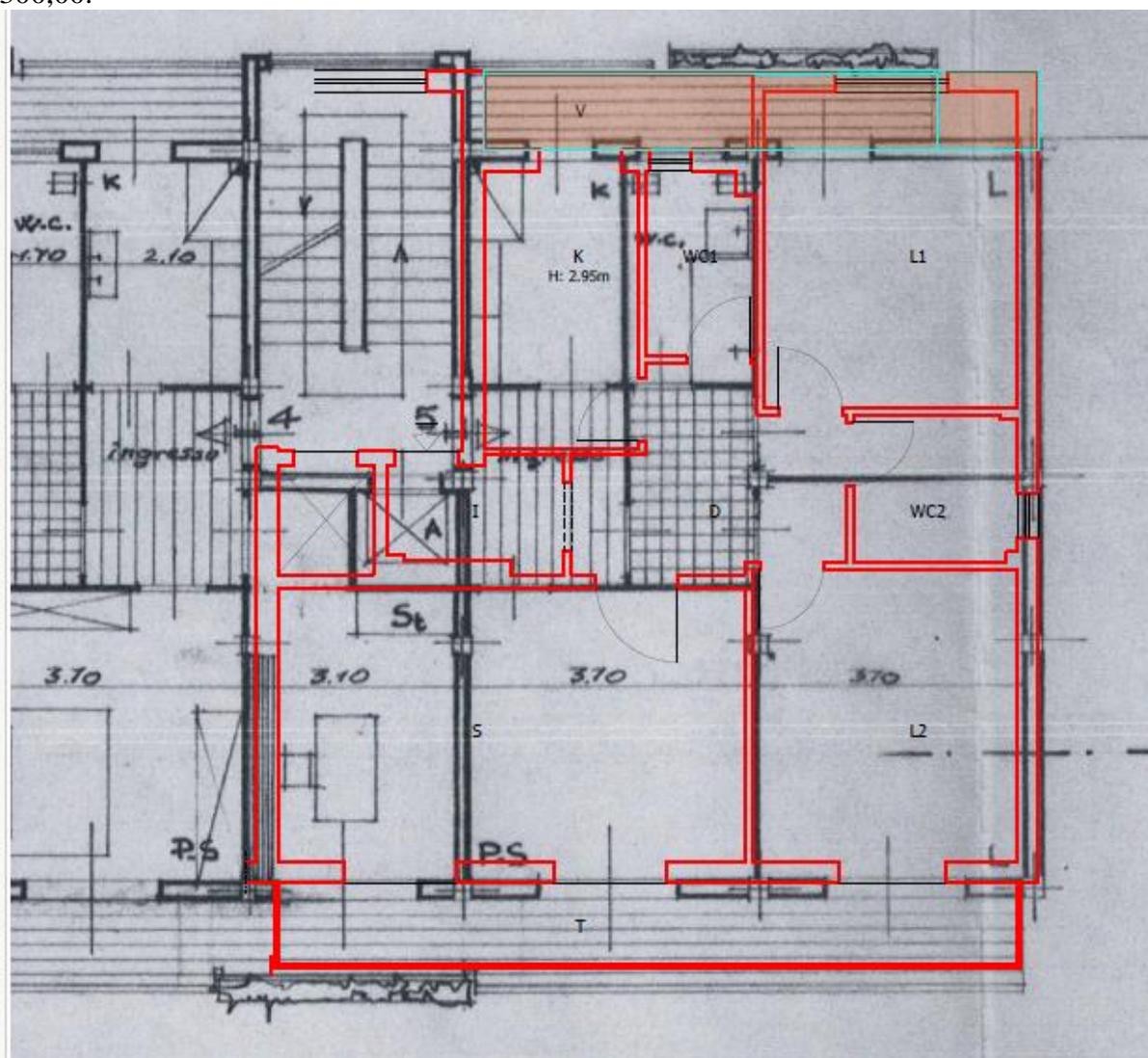
Si fa presente inoltre che il pagamento della sanzione, nel caso in esame, non ha un “effetto sanante” sull'abuso e dunque sullo “stato illegittimo” dell'immobile ma in un certo senso viene “tollerato” dall'amministrazione. La fiscalizzazione non è una procedura di sanatoria, né di accertamento di conformità (istituiti autonomamente e specificamente disciplinati dagli articoli 36 e 37 del Testo Unico Edilizia).

<sup>5</sup> Si fa presente che l'unica possibilità remota di sanatoria degli abusi suindicati, resterebbe strettamente subordinata alla eventuale possibile regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ossia di richiesta di variante alla licenza del fabbricato e agli atti consequenziali: collaudo statico, agibilità ecc., ove ce ne fossero gli estremi (capienza edificatoria legittima), si dovrebbe estendere l'attività di verifica all'intero compendio immobiliare, ma ciò appare, *ictu oculi*, molto improbabile.

---



Alla luce del complesso aspetto urbanistico ed edilizio rilevato, come innanzi evidenziato, prudenzialmente, in fase di formulazione del giudizio di stima, verrà applicata una percentuale decurtativa al valore del bene, che tiene conto di tutte le incongruenze esaminate. Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al progetto assentito



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
 dottore in composizione architettonica  
 consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

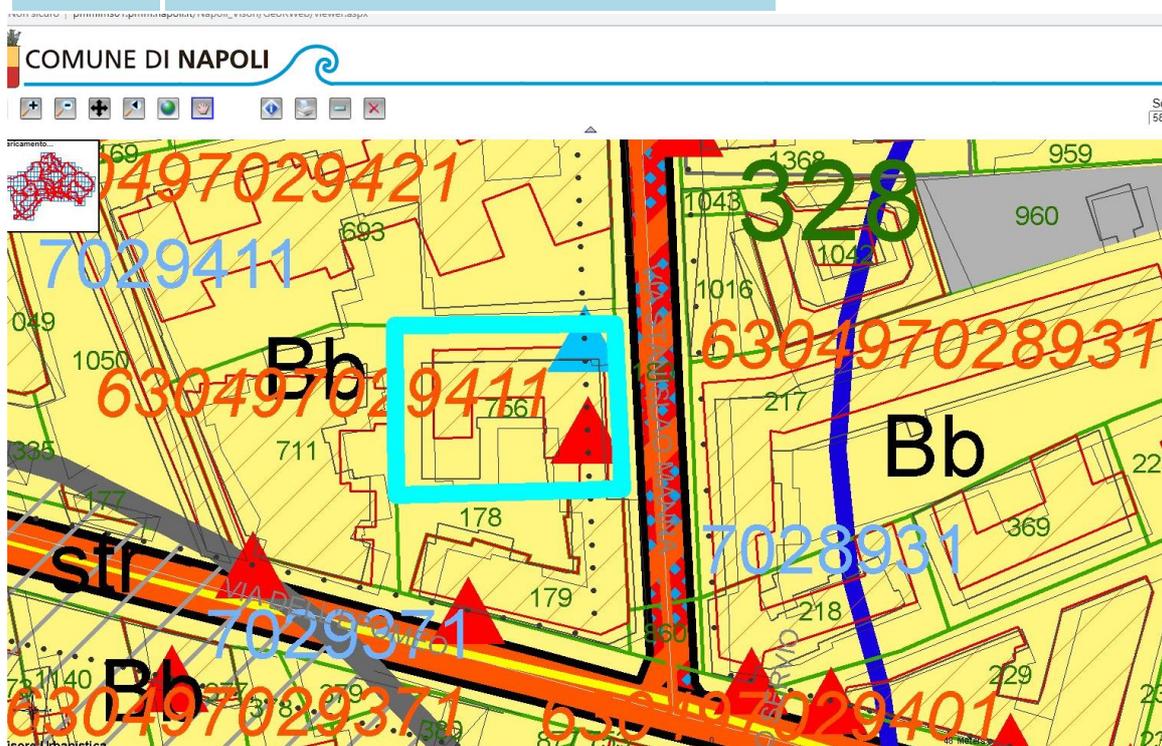
**LOTTO 2: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, interno 13 riportato in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.**

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in cemento armato, che ricade nelle stesse aree del fabbricato precedente.

La normativa di zona è la medesima e in più ricade:

### **Attributi dello shape I-58-1963**

**Legenda:** superficie di avvicinamento - pendenza 1:40



### **zoning**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico in conformità dell'art. 21 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATO 21).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente disamina, è stato costruito in virtù di:

- licenza edilizia n. 337 del 12.08.1967 (pratica 381/64) rilasciata per la *costruzione di un fabbricato composto di quattro piani fuori terra (...) oltre al piano cantinato, su di un suolo sito alla Via Stanislao Manna in Soccavo (cfr. ALLEGATI 26-27-28)*.

All'edilizia privata del Comune di Napoli è stata rinvenuta solo la pratica di abitabilità n. 86/69 in cui è stata rinvenuta la richiesta di abitabilità del 27.03.1969 ma non risulta rilasciata la licenza di abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato *in situ* (cfr. **ALLEGATO 29**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione al piano dei box;
- realizzazione di un finestrino alto sul retro;
- cambio di destinazione d'uso: da cantinola a garage;
- incremento volumetrico altezza interna riscontrata 3.12 in luogo di 2.50.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, sono emerse difformità relativamente anche alla tipologia del fabbricato: diversa dislocazione spaziale delle unità al piano seminterrato, il vano ascensore non continua fino al piano seminterrato, ciò ha reso difficoltoso anche effettuare un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici posti a corredo del titolo abilitativo. Ad ogni modo si sono sicuramente riscontrati: variazione della dislocazione distributiva degli immobili, cambio di destinazione d'uso, variazioni di altezza interpiano, difformità prospettiche, incremento volumetrico, ecc.

---



espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione parziale dal 1967 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome dell'attuale proprietario.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non** è possibile sanare gli abusi suindicati.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, in zona, sono regolate dagli articoli 31 e 33 delle NTA della variante al PRG a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATO 20**). Sono ammessi interventi fino alla *ristrutturazione edilizia a parità di volume*, l'incremento volumetrico non è sanabile né in via ordinaria (la normativa di zona non consente incrementi volumetrici) né in via straordinaria, non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m..<sup>6</sup>, considerato che, con buone probabilità, non è possibile il ripristino dell'originario stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla statica del fabbricato, occorre considerare l'applicazione della sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso)<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, si ritiene sia costituito dalla data di trascrizione nn. 33003/23930 del 4.08.2009 della domanda giudiziale per accertamento di simulazione dell'atto di provenienza al debitore esecutato.

<sup>7</sup> La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio rappresenta una sanzione alternativa e derogatoria rispetto a quella primaria e a regime che scaturisce dall'accertamento di un abuso edilizio, consistente nella demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

La "fiscalizzazione" è ammessa – soltanto eccezionalmente – quando nella fase di esecuzione della sanzione di ripristino e/o demolizione, l'ufficio tecnico comunale accerti che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita.

In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria, in relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione.

---

[REDACTED]

Qualora, infatti, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, come appare il caso in esame, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione<sup>8</sup>.

Si fa presente che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per la diversa dislocazione dei boxes, per il cambio di destinazione d'uso, per le difformità volumetriche riscontrate, ecc. che restano non sanabili.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, *compromesso*, esposto comunque al rischio reale di essere sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, che tenga conto delle siffatte criticità.

---

la ratio va certamente ricercata nell'obiettivo di tutelare l'integrità strutturale di quegli edifici che nascono legittimi o da un titolo legittimo, ma che – in fase di costruzione o successivamente – abbiano successivamente subito trasformazioni o rilevanti difformità su una parte dell'immobile. Si fa presente inoltre che il pagamento della sanzione, nel caso in esame, non ha un "effetto sanante" sull'abuso e dunque sullo "stato illegittimo" dell'immobile ma in un certo senso viene "tollerato" dall'amministrazione. La fiscalizzazione non è una procedura di sanatoria, né di accertamento di conformità (istituiti autonomamente e specificamente disciplinati dagli articoli 36 e 37 del Testo Unico Edilizia).

<sup>8</sup> L'articolo 34 del T.U. riporta quanto segue

- 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
- 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*





**QUESITO n. 7:***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Entrambi i cespiti pignorati sono occupati dalla debitrice esecutata, Sig. [REDACTED], come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal custode giudiziario, Dott.ssa Carmen Padula.

**QUESITO n. 8:***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dall'analisi della relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ausiliario (cfr. ALLEGATI 30-31-32-33-34-35-36) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, vi è trascrizione nn. 29741/21467 del 20 novembre 2014, a favore di [REDACTED], nata a Palma Campania (NA) il giorno 1 aprile 1948 contro [REDACTED], nata a Napoli il 16 aprile 1941, relativa a pignoramento degli immobili in oggetto;
- **risulta** trascrizione di domanda giudiziali sugli immobili pignorati nn. [REDACTED] del 4 agosto 2009, a favore di [REDACTED], nata a Palma Campania (NA) il giorno I aprile 1948, contro [REDACTED], nata a Napoli il 16 aprile 1941, relativa a domanda giudiziale per accertamento simulazione del menzionato atto di compravendita per notar Raffaella Caiazzo del 28 marzo 1996, trascritto a Napoli I il 5 aprile 1996 ai nn. [REDACTED]
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Non** esistono **vincoli storico-artistici**.
- **Esiste amministrazione di condominio**.
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sul bene provvedimenti di **sequestro penale**.

[REDACTED]

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

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

- Non esistono vincoli storico-artistici .

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

Tra questi si segnalano:

**formalità pregiudizievoli:**

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti, che si allega alla presente relazione per comodità di lettura che è stato in ogni caso sottoposto a verifica dallo scrivente ausiliario (cfr. **ALLEGATO 30**).

**Difformità urbanistico-edilizie** i costi della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6, saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, considerato che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

**Difformità Catastali** il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, risulta pari ad E.300,00, per ogni unità immobiliare. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

***QUESITO n. 9:***

*verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

I beni, oggetto della presente disamina, **non** ricadono su **suolo demaniale**.

***QUESITO n. 10:***

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Dalla documentazione presente agli atti e dalla lettura dei titoli di provenienza, **non** sono emersi gravami concernenti **censo, livello o uso civico**.

***QUESITO n. 11:***

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

***LOTTO 1: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.***

L' amministratore del condominio, Dott.ssa [REDACTED], alla richiesta dello scrivente ausiliario, inviata con mail dell'8.11.2023, ha risposto con note del 10.11.2023 e 13.11.2023 alla quale integralmente si rimanda (cfr. **ALLEGATI 37-38-39-40**), in cui precisa che:

[REDACTED]

“- l'importo annuo delle quote ordinarie relative alla u.i. in questione, in virtù dell'ultimo bilancio preventivo approvato, è di € 780,74 (€ 65,06 mensili);  
- il Tribunale di Napoli in data 8.3.2022 ha emesso decreto ingiuntivo esecutivo n. 1772/2022 per la somma di € 10.037,41 oltre spese di procedura, ritualmente notificato unitamente all'atto di precetto per l'importo totale di € 11.146,51 incluse spese di procedura;  
- il Tribunale di Napoli in data 8.3.2023 ha emesso decreto ingiuntivo esecutivo n. 3140/2023 per la somma di € 6.089,76 oltre spese di procedura, ritualmente notificato unitamente all'atto di precetto per l'importo totale di € 7.602,43 incluse spese di procedura;  
- oltre alle somme ingiunte, restano da versare le seguenti quote condominiali non scadute:  
1) € 65,21 conguaglio ordinario 2022;  
2) € 780,74 quote ordinarie relative alla gestione 2023, oltre eventuali conguagli da determinarsi a chiusura esercizio;  
3) € 361,08 saldo quote straordinarie per lavori alle facciate interne del fabbricato relative alla gestione 2023;  
2) € 893,57 quote straordinarie deliberate nel 2023 per compensi professionali in favore del legale di fiducia nominato dal condominio per contenzioso pendente innanzi al Tribunale di Napoli.  
3) € 144,35 quote straordinarie deliberate nel 2023 per compensi professionali in favore del tecnico di parte nominato dal condominio per contenzioso pendente innanzi al Tribunale di Napoli.

L'amministratore specifica che l'importo totale delle morosità per quote condominiali ordinarie e straordinarie non pagate, relativo agli ultimi due anni di gestione (2022/2023), è di € 9.606.41.

**LOTTO 2: quota di 1/3 della piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, interno 13 riportato in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.**

L' amministratore del condominio, Dott. [REDACTED], con mail dell'11.11.2023 ha inviato nota alla quale integralmente si rimanda (**cf. ALLEGATI 42**).

**QUESITO n. 12:**  
*procedere alla valutazione dei beni*

Nei riguardi della consistenza immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore degli immobili si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s)]$  dove:

$V_{im}$  = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

$V_{um}$  = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

$S_u$  = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

$S_l$  = superficie lorda coperta;

$S_s$  = superficie scoperta di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza va calcolata al 10%.

---



Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato della consistenza pignorata, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

***LOTTO 1: quota indivisa pari ad 1/3 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.***

**la superficie commerciale = mq. 104** (come determinata al paragrafo 2 del presente elaborato peritale)<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, 30% per la Ss superficie scoperta fino a 25 mq., la superficie eccedente viene calcolata al 10%. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento;
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

---



Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 41**) esprimono i valori



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia: NAPOLI**

**Comune: NAPOLI**

**Fascia/zona: Periferica/VIA EPOMEIO**

**Codice zona: D33**

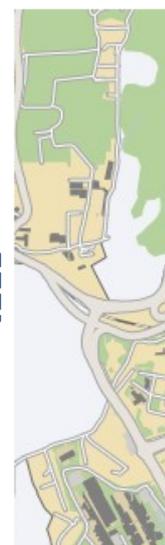
**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Spazio dispon  
 annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2800	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1400	2150	L	5,9	8,9	L
Posti auto coperti	Normale	890	1350	L	3,8	5,6	L

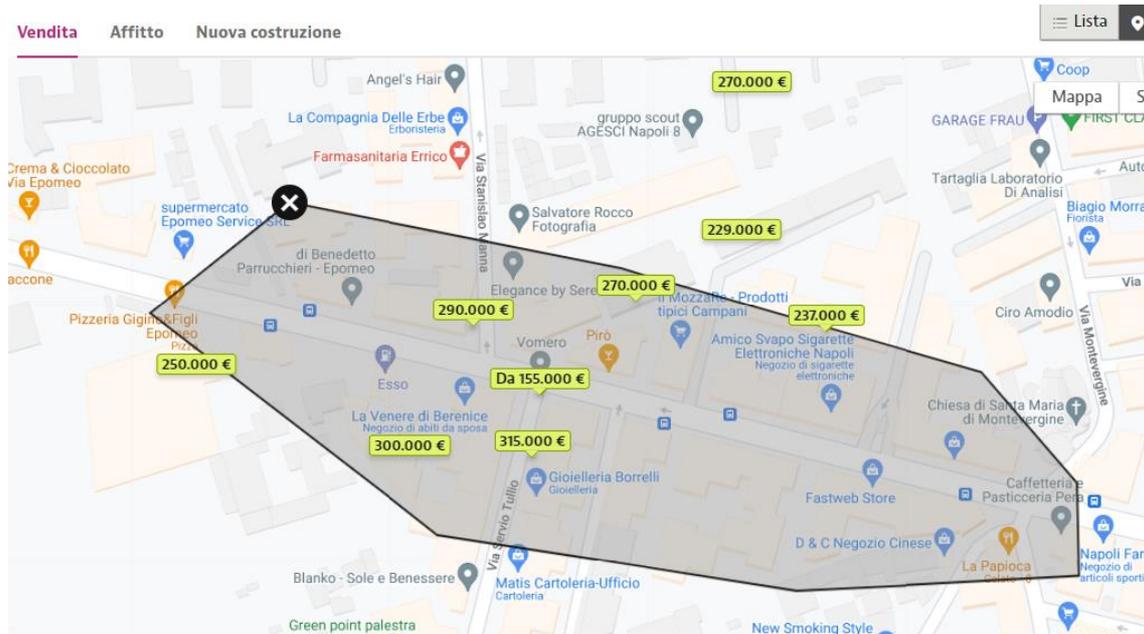


parametrici unitari in zona (Fascia periferica/ via Epomeo, - codice di zona D33) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo civile) che oscillano tra E. 1.850,00 ed E. 2.800,00.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* presso le Agenzie immobiliari operanti in zona sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata.



Prezzo medio in questa zona 2.778 eur/m<sup>2</sup>

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 2.690,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

$$V_{im} = V_{um} \times [Sc]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 2.690,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 104 = \text{E. } 279.760,00 \text{ e in c.t. } \text{E. } \mathbf{280.000,00.}$$

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

[REDACTED]



E.70.333,34 x 0,90 = E. 63.300,00 e in c.t. E. 63.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto 1.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone, come da mandato del G.E., 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 una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, nella misura solo del 4%, in considerazione delle detrazioni già effettuate, si ottiene: E.63.000,00 x 0,96 = E.60.480,00 e in cifra tonda **E. 60.000,00**.

***LOTTO 1: quota indivisa pari ad 1/3 della piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.***

**PREZZO BASE D'ASTA: E. 60.000,00.**

-----

***LOTTO 2: quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, interno 13 riportato in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.***

**la superficie commerciale = mq. 27.44** (come determinata al paragrafo 2 del presente elaborato peritale)

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 41**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia periferica/ via Epomeo, - codice di zona D33) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (box.auto) che oscillano tra E. 1.400,00 e E. 2.150,00.

---



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* presso le Agenzie immobiliari operanti in zona sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata.

Considerando un valore medio-alto tra quelli suindicati, per la difficoltà di parcheggi in zona, pari a Euro 2.100,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sc]$$

$$Vim = \text{Euro } 2.100,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 27,44 = \text{E. } 57.624 \text{ e in c.t. } \mathbf{E. 58.000,00.}$$

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 3 % del prezzo di stima iniziale;
  - una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo "6" nella misura del 13%;
  - per lo *stato di possesso*, non verrà applicata alcuna decurtazione, l'immobile è occupato dal debitore esecutato;
  - un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari all'1% l'immobile è in mediocre stato manutentivo, trattasi comunque di box-auto;
  - per le *spese condominiali* verranno decurtati E. 260,00 come indicato nella nota dell'Amministratore di condominio, considerando gli ultimi due anni;
  - per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata;
  - per l'aggiornamento catastale verranno decurtati E. 300,00.
- 
- [REDACTED]



**QUESITO n. 13:**  
*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati ...*

Il pignoramento ha oggetto la quota indivisa di 1/3 della **piena proprietà** degli immobili pignorati, per cui si è provveduto alla valutazione della quota così come pignorato, per cui si è provveduto alla valutazione della sola quota.

La quota indicata non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Gli immobili pignorati non risultano comodamente divisibili, ai sensi dell'art. 720 cc, per tipologia edilizia ed estensione, la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione e la menomazione della funzionalità nonché diminuzione intrinseca del valore economico dei beni, considerati anche la destinazione e l'utilizzo degli stessi.

**QUESITO n. 14:**  
*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di matrimonio del debitore esecutato che lo scrivente ausiliario, per comodità di lettura, ha allegato al presente elaborato peritale (**cfr. ALLEGATO 16**), dal quale si evince che il Sig. [REDACTED], nato a Napoli il 24.05.1928 e la Sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 16.04.1941, hanno contratto matrimonio in data 23.11.1989, scegliendo con atto successivo del 28.03.1996, rep. [REDACTED] *il regime di separazione dei beni* annotato il 14.12.1996.

Il creditore procedente ha depositato altresì il certificato di morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in cui si riporta il decesso avvenuto a Napoli il 21.05.2008 (**cfr. ALLEGATI 16-17**).

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza deposito la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Verbale delle operazioni peritali;
  - ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100- **appartamento**
  - ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **appartamento**;
  - ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100- **box-auto**
  - ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **box-auto**;
  - ALLEGATO N. 6 Vax catastale;
  - ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile – Soc/5, p.lla 218, **sub 27**;
  - ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale - Soc/5, p.lla 218, **sub 27**;
  - ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile – Soc/5, p.lla 756, **sub 38**;
  - ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale - Soc/5, p.lla 756, **sub 38**;
  - ALLEGATO N. 11 Elaborato planimetrico Soc/5, p.lla 218, piano sesto dell'8.07.2014;
  - ALLEGATO N. 12 Elaborato planimetrico Soc/5, p.lla 218, piano sesto dell'11.11.2015;
  - ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile – C.T.foglio 126, **p.lla 218**;
  - ALLEGATO N. 14 Visura storica per immobile – C.T.foglio 126, **p.lla 756**;
  - ALLEGATO N. 15 Compravendita per notar Caiazzo del 28.03.1996;
  - ALLEGATO N. 16 Estratto di matrimonio;
- 
- 

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

---

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- ALLEGATO N. 17 Estratto di morte;
- ALLEGATO N. 18 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale **sub 27**;
- ALLEGATO N. 19 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale **sub 38**;
- ALLEGATO N. 20 Stralcio N.T.A. della variante al P.R.G.;
- ALLEGATO N. 21 Stralcio N.T.A. della variante al P.R.G, art. 21;
- ALLEGATO N. 22 Licenza edilizia n. 359 dell'11.04.1964;
- ALLEGATO N. 23 Licenza edilizia n. 359 dell'11.04.1964- grafico;
- ALLEGATO N. 24 Domanda di abitabilità;
- ALLEGATO N. 25 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla pianta del progetto assentito – appartamento;
- ALLEGATO N. 26 Licenza edilizia n. 381 del 12.08.1967;
- ALLEGATO N. 27 Licenza edilizia n. 381 del 12.08.1967-grafico;
- ALLEGATO N. 28 Richiesta di abitabilità, prat. 86/69;
- ALLEGATO N. 29 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla pianta del progetto assentito – cantinola;
- ALLEGATO N. 30 Certificato notarile- Notaio Enrica Di Petrillo;
- ALLEGATO N. 31 Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- ALLEGATO N. 32 Ispezione ipotecaria immobili **F.5, p.lla 218**;
- ALLEGATO N. 33 Nota di trascrizione nn. 14838/9719 del 27.05.2010;
- ALLEGATO N. 34 Domanda di annotazione nn.10828/1209 del 10.04.2013;
- ALLEGATO N. 35 Ispezione ipotecaria immobili Soc. 5, **F.5, p.lla 756, sub 38**;
- ALLEGATO N. 36 Nota di trascrizione nn. 33574/15810 del 22.09.2005;
- ALLEGATO N. 37 mail dell'amministratore di condominio, Dott. [REDACTED]
- 
- [REDACTED]

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

---

espr. imm. n. 233/2022 – [REDACTED]

- ALLEGATO N. 38 nota amministratore di condominio
- ALLEGATO N. 39 regolamento di condominio
- ALLEGATO N. 40 nota amministratore di condominio
- ALLEGATO N. 41 Banca dati quotazioni immobiliari
- ALLEGATO N. 42 Email amm.re di condominio civico 278.
- ALLEGATO N. 43 Estratto conto amministratore [REDACTED]
- ALLEGATO N. 44 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla mappa elaborata dalla  
Sogei.

Napoli 15.11.2023

*L'esperto stimatore*  
Arch. Adriana Pettinati



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V Sezione Civile Espropriazioni**

**INTEGRAZIONE alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 233/2022 –**



-----  
**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Ludovica Russo**

**PREMESSO**

- che, il 21 aprile dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore*, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, l'elaborato peritale è stato depositato in data 15.11.2023;
- che l'Ill.mo G.E., a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 27.02.2024, ha evidenziato che sia l'atto di donazione, sia la sentenza in primo grado prevedono la piena titolarità del cespite in capo alla  pertanto ha ritenuto valida l'originaria trascrizione del pignoramento sull'intero;
- che il creditore ha provveduto alla seconda rettifica del pignoramento, dando atto della erronea trascrizione della stessa, ed ha depositato la documentazione integrativa;
- che nell'elaborato peritale dello scrivente ausiliario sono stati indicati anche gli importi dei beni per la quota del 100%, e precisamente:
  - valore della piena proprietà dell'appartamento = E. 211.000,00 (cfr. pag.56 CTU)
  - valore della piena proprietà del box-auto = E. 48.000,00 (cfr. pag.59 CTU).

**SI PRECISA**

che, nella formulazione del giudizio di stima dei beni subastati, per tener conto anche delle differenze tra *il libero mercato* e la *vendita forzata*, come da mandato ricevuto, agli importi suindicati, verrà applicata la decurtazione aggiuntiva, pari al 4% dei valori iniziali, ottenendo i valori definitivi dei lotti costituiti, ossia:

- E. 211.000,00 x 0,96 = E. 202.560,00 e in cifra tonda E. 203.000,00.
- E. 48.000,00 x 0,96 = E. 46.080,00 e in cifra tonda E. 46.000,00.

**LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano, scala B, interno 23, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 218, sub. 27, cat. A/3.**  
**PREZZO BASE D'ASTA: E. 203.000,00.**

**LOTTO 2: piena proprietà del box-auto sito al piano seminterrato del fabbricato, sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 278, interno 13, in Catasto Fabbricati: Sez. Soc, Foglio 5, p.lla 756, sub. 38, cat. C/6.**  
**PREZZO BASE D'ASTA: E. 46.000,00.**

Ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli 24.05.2024

*L'esperto stimatore*  
Arch. Adriana Pettinati