

Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV – Ufficio Esecuzioni

Ill. mo G. E. Dott.ssa Maria Balletti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 759/2018

SPC SPA PROCURATRICE SPECIALE BANCO BPM SPA

contro

... ..-... ..

Il CTU arch. Pier Luigi Paglia

Napoli

ottobre 2023



Il sottoscritto arch. Pier Luigi Paglia, con studio in Napoli al viale degli Oleandri 9, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli XIV[^] Sezione Civile nella procedura di espropriazione immobiliare n°759/2018, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n.7142 avendo ricevuto nomina in sostituzione dell'ing. Tommaso Castaldo con decreto del 30/05/2023 e prestato giuramento di rito in data 08/06/2023, riceveva il seguente mandato:

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, 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,



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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.

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:



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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*



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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 pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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



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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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**.

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.



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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”*



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

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 simile 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.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali con l'attività di ricerca ed acquisizione di documentazione necessaria all'espletamento della perizia. Eseguito il sopralluogo in data 26/06/2023 (allegato n. 21); presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sita in Napoli alla via Strada Comunale Nuova Villa, con accesso diretto dalla strada individuato con il numero civico n.54, ultimati gli accertamenti del caso con l'accesso presso i pubblici uffici (Archivio Notarile, uffici del Catasto, Regione Campania e Comune di Napoli) provveduto ai rilevamenti grafici e fotografici, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti posti in mandato.

Risposte ai quesiti del mandato

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

❖ Identificazione dei Diritti Reali

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 14/11/2018 con nota ai nn. 30925/23432, sul bene identificato all'NCEU del Comune di Napoli, sez. SGO, fg. 7, p.lla 164, sub 4, categoria A/5.

contro:

-, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;

a favore:

- Banco BPM spa
Creditori intervenuti: LEVITICUS SPV S.R.L.

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà;



Dalle indagini compiute dallo scrivente CTU è risultato che l'immobile in oggetto è ubicato in Napoli alla via strada Comunale Nuova Villa n. 54 ed è riportato nell' NCEU con dati catastali che identificano correttamente l'immobile e corrispondono quelli riportati nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile come di seguito indicati:

Catasto Fabbricati Comune di Napoli - sez.urb. SGO, foglio7, p.lla 164, sub 4
Catasto Terreni Comune di Napoli - foglio169, p.lla 31
in ditta: (CF ...) (CF ...)

- è pervenuto ai coniugi e , per la quota di ½ cadauno e per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da e, con atto per notar Antonio Areniello del 30.05.2008 trascritto al n.13487 il 04.06.2008 (allegato n. 01);
- era pervenuto a da con atto per notar Italo Pasolino del 12.03.1981 trascritto al n.4051 del 08.04.1981 (allegato n. 02);

L'unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- Quota di ½ della piena proprietà del sig.re (...) - Quota di ½ della piena proprietà della sig.ra (...) Lo scrivente CTU ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Stato civile degli esecutati:

Dall'estratto di matrimonio presente in atti, acquisito in data 20.04.2023, risulta che hanno contratto matrimoni in data 13.06.2003 e hanno scelto il regime della comunione dei beni (allegato n. 03).

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l' immobile pignorato i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio, come anche attestato nella certificazione notarile in atti del Notaio Rocco Mancuso, del distretto Notarile di Lecco, del 03/12/2018.

I dati risultanti dalla relazione notarile presente agli atti, corrispondono a quelli effettivi.



❖ Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sovrapposizione vax con foto satellitare

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale (Catasto Terreni -Foglio 169, particella 31).

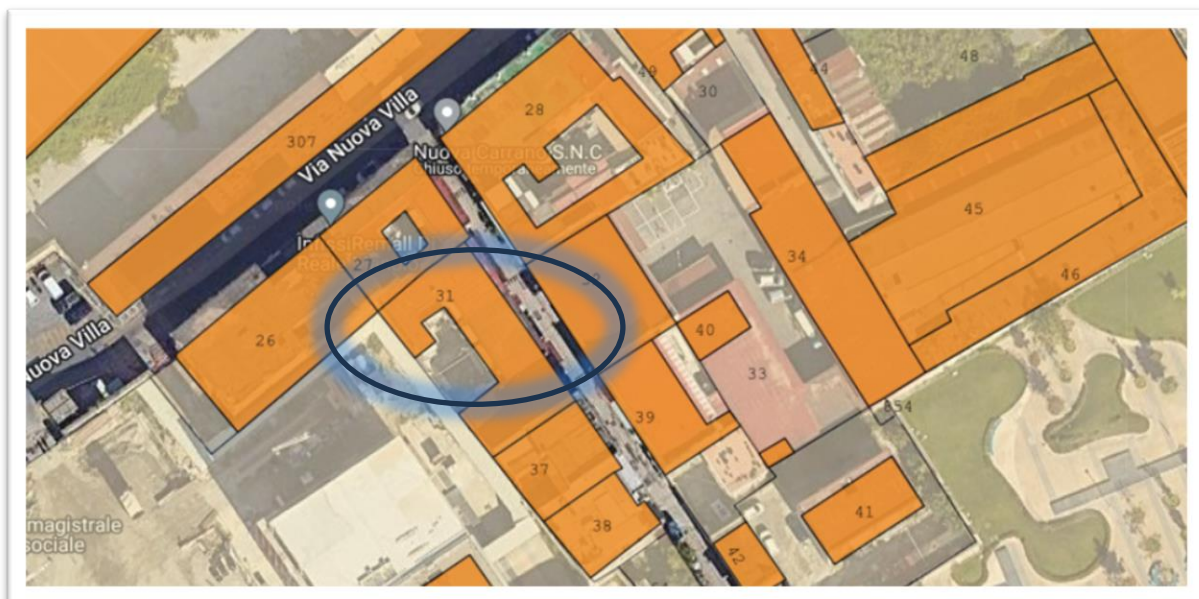
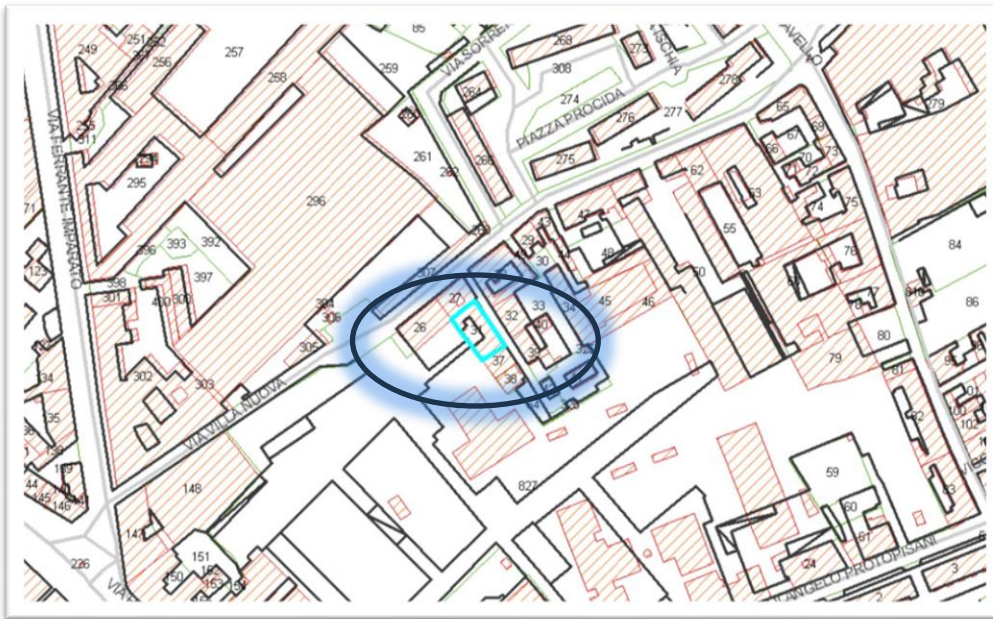


Fig. 1-2. Individuazione del fabbricato nel quale ricade il cespite staggito



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it



Fig. 3-4. Individuazione del fabbricato nel quale ricade il cespite staggito



Tipologia:

Il bene oggetto di pignoramento è porzione di un vecchio fabbricato a prevalente carattere residenziale con accesso diretto dalla strada che individua il numero civico n.54.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale di tipo A/5.

Ubicazione:

in Napoli alla via strada Comunale Nuova Villa n. 54 – Piano T.

Confini: U.I. civico55 (sub5) strada Comunale Nuova Villa, strada Comunale Nuova Villa, U.I. civico53 (sub3) strada Comunale Nuova Villa e cortile interno.

LOTTO UNICO

Lotto unico costituito dalla quota pari a 1/1 di un'unità abitativa di tipo civile A/5 sita in Napoli, via strada Comunale Nuova Villa n. 54 – Piano T, con accesso diretto dalla strada, composta da due camere e bagno, identificata in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.lla 164, Sub. 4. ed avente confini: U.I. civico55 (sub5) strada Comunale Nuova Villa, strada Comunale Nuova Villa, U.I. civico53 (sub3) strada Comunale Nuova Villa e cortile interno.



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

- Unità Immobiliare di tipo civile A/5 sita in Napoli, via strada Comunale Nuova Villa n. 54 – Piano T, identificata in catasto fabbricati Comune di Napoli
Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.lla 164, Sub. 4.

Caratteristiche di localizzazione

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento ricade in un fabbricato di due piani fuori terra sito in Napoli alla via strada Comunale Nuova Villa, con accesso diretto dalla strada che individua il numero civico n.54, nel quartiere di San Giovanni a Teduccio – 6 Municipalità, zona alla periferia orientale del Comune di Napoli caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale con la presenza di impianti industriali, negozi ed è in adiacenza al nuovo insediamento dell'Università di Napoli Federico II. Nell'insieme l'area si caratterizza come una zona periferica al centro urbano.

L'individuazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, così come riportata nell'istanza di vendita, nella relazione notarile, nonché nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è conforme ai dati catastali.

Il bene confina con U.I. civico55 (sub5), strada Comunale Nuova Villa strada Comunale Nuova Villa, U.I. civico53 (sub3) strada Comunale Nuova Villa e cortile interno.



DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche tipologiche del fabbricato

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di un fabbricato in muratura continua, con solai in parte in putrelle di ferro ed in parte in laterocemento, di vetusto impianto originario, di due piani fuori terra composto da androne e cortile interno.

L'involucro del fabbricato è realizzato con blocchi di tufo, la copertura è piana a lastrico solare. L'edificio si presenta con la facciata interna ed esterna in mediocre stato di conservazione e non è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

L'unità staggita è ubicata al piano terra ed ha accesso diretto, distinto dal numero civico n.54, dalla strada Comunale Nuova Villa oltre l'ulteriore accesso dal cortile interno dello stesso fabbricato.



Fig. 5-6. Ingresso alla U.I. individuata dal civico n.54



Pertinenze e parti comuni

Dalla lettura degli atti di compravendita (cfr. all.to nn.01-02) si rileva la presenza di parti comuni condominiali, oltre quelle stabilite per legge, quale *“il diritto al gabinetto di metri quadrati tre (mq.3) circa che si trova all’interno del cortile facente parte del fabbricato civico n. 52”*.

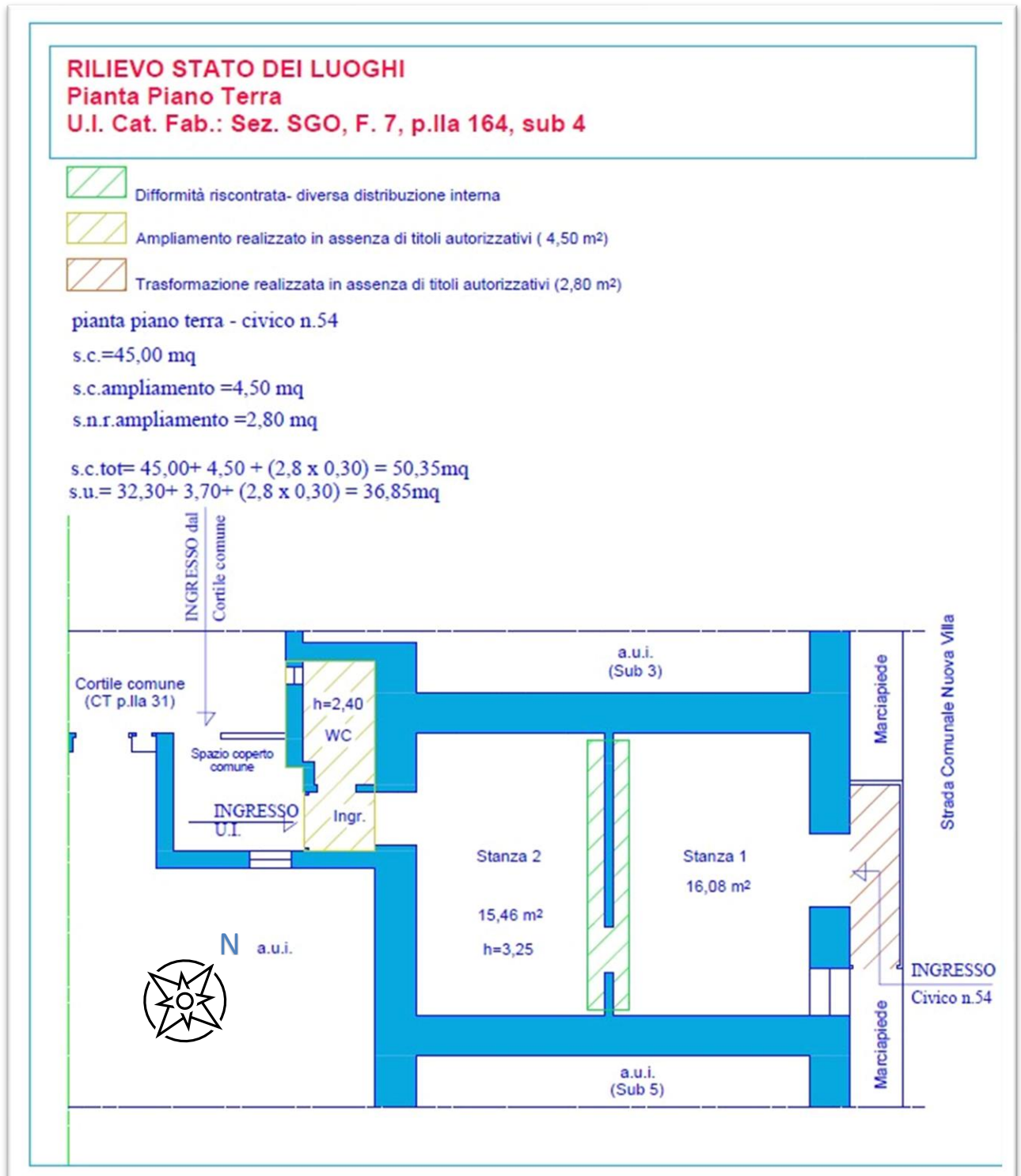
È da riscontrare che nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, **non è stato possibile individuare** il detto “gabinetto” perché, come anche riferito dalla parte, lo stesso risulterebbe inglobato per la maggiore consistenza in altra proprietà. Inoltre, non è stato possibile individuare nessun atto con presenza di rappresentazione grafica del detto “gabinetto” che potesse almeno consentirne l’individuazione dell’esatta ubicazione. Risulta infatti solo ed esclusivamente la sommaria descrizione formulata all’interno degli atti di trasferimento.

Descrizione dello stato dei luoghi

L’unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato ed ha un primo accesso diretto dalla strada tramite una porta-finestra che individua anche il numero civico 54. La detta porta-finestra costituisce di fatto l’accesso al piccolo appartamento che avviene dal marciapiede prospiciente la carreggiata di via strada Comunale Nuova Villa, e sul quale è stata realizzata oltre ad una recinzione metallica dotata di piccolo cancelletto, anche una tettoia (foto 5-6). L’unità immobiliare è dotata di un ulteriore accesso che avviene dal cortile interno sempre tramite una porta-finestra. L’appartamento si compone di due camere e bagno.



Di seguito si riporta il grafico dello stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato. (allegato n. 04);



Stanza 1: vi si accede dalla porta-finestra d'ingresso prospiciente la strada (foto7), ed ha una superficie utile pari a circa 16,10 mq. La stanza, destinata a camera da letto, ha un'apertura che comunica direttamente con la seconda stanza e presenta una pavimentazione di mattonelle in gres e pareti tinteggiate (foto8).

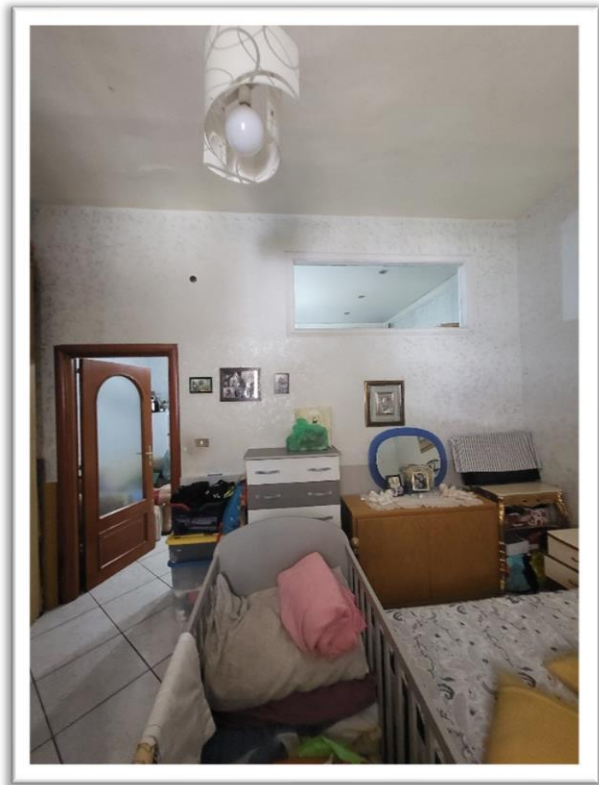
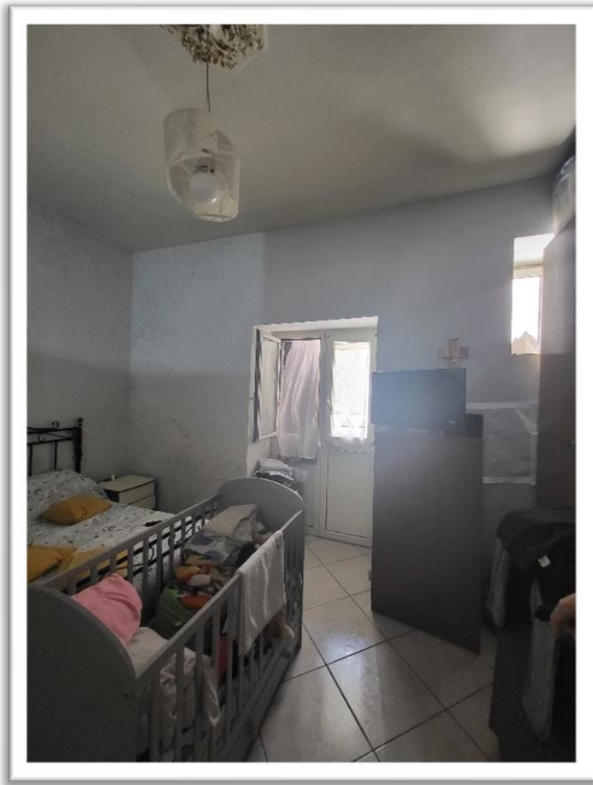


Fig. 7-8. Stanza 1 – camera da letto



Stanza 2: vi si accede dalla Stanza 1 ed è adibita a cucina-soggiorno e dà, a sua volta, accesso ad un piccolo disimpegno realizzato inglobando superficie esterna alla U.I. appartenente al cortile esterno. La stanza ha una superficie utile pari a circa 15,50 mq (foto9-10), e presenta una pavimentazione di mattonelle in gres e pareti tinteggiate. Il piccolo disimpegno dà accesso ad un bagno (W.C.) ed è anche accesso al cortile interno tramite una porta-finestra.



Fig. 9-10. Stanza 2 – camera soggiorno cucina – accesso cortile interno.



WC: vi si accede dal piccolo ingresso che si snoda dalla Stanza 2 e ha una superficie utile pari a circa 2,50 mq ed una altezza pari a circa 2,40 m.

Il vano è dotato di un finestrino prospiciente il cortile interno, è dotato di lavandino, vaso e doccia. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite di mattonelle (foto n. 11). **È da rilevare che il WC è stato edificato e ricavato utilizzando superficie esterna alla U.I. ed appartenete al cortile interno così come il piccolo disimpegno, la cui legittimità di seguito sarà trattata.**



Fig. 11-12. WC – Cortile interno.

L'appartamento è dotato di impianto acqua, luce e gas, gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno. Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare mediocre.

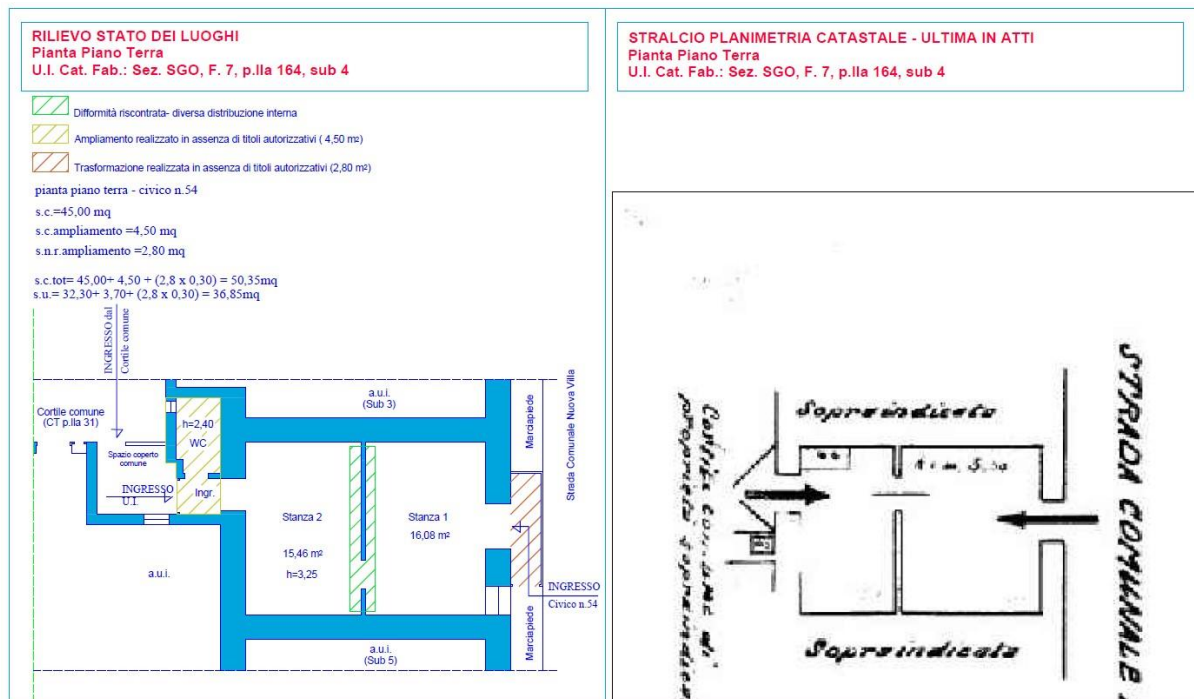


La superficie commerciale totale dell'appartamento, compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 50,35 mq. (**45,00mq escludendo gli ampliamenti realizzati**), mentre la superficie utile calpestabile è di circa 36,85 mq. L'altezza interna è pari a $h = 3,25$ m.

Difformità rilevate nel corso del sopralluogo:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ultima in atti, che ha come data di presentazione quella del 30/12/1939, sono state rilevate le seguenti difformità evidenziate anche nel sottostante grafico:

- diversa distribuzione degli spazi interni (diversa collocazione del vano porta nella parete divisoria interna);
- realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno.
- trasformazione con cambio di destinazione d'uso di superficie (parte del marciapiede è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso).



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto (Visura) STORICO CATASTALE del bene, nonché il grafico planimetrico storico che è anche quello ultimo in atti (All.05-06).

Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali.

Il bene è identificato in:

Catasto Fabbricati Comune di Napoli alla:

▪ Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.lla 164, Sub. 4;

▪ Rendita: Euro 45,45; Zona censuaria 14, Categoria A/5, Classe 2;

▪ Dati di superficie: Totale: 44 m²; Totale escluse aree scoperte: 44 m²;

▪ Consistenza: 2 vani;

▪ Indirizzo: STRADA COMUNALE NUOVA VILLA n. 54 Piano T;

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

▪ Comune di NAPOLI (F839) (NA): Foglio 169 Particella 31

Il sottoscritto C.T.U. ha constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale (planimetria catastale) in ordine alla avvenuta realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno, nonché la trasformazione realizzata con cambio di destinazione d'uso di superficie di parte del marciapiede che è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso.



Dati di Classamento

- **dall'impianto al 01/01/1992** - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Sez. Urb. **SGO**; Foglio **7**; Particella **164**; Subalterno **4**; Rendita: **Lire 1.160**

Zona censuaria **14** Categoria **A/5**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **213062**

- **dal 01/01/1992 al 29/05/2008**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Sez. Urb. **SGO**; Foglio **7**; Particella **164**; Subalterno **4**; Rendita: **Euro 113,62**;

Zona censuaria **14**; Categoria **A/5**; Classe **2**; Consistenza **5,0 vani**

Partita: **213062**

- **dal 29/05/2008**

VARIAZIONE del 29/05/2008 Pratica n. NA0481321 in atti dal 29/05/2008

RETT. VANI-ISTANZA 17172/08 (n.34639.1/2008).

Annotazioni: rettifica in autotutela che annulla il precedente relativo all'impianto meccanografico della partita 213062 in atti dal 30.6.87 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato

Sez. Urb. **SGO**; Foglio **7**; Particella **164**; Subalterno **4**;

Rendita: **Euro 45,45**

Zona censuaria **14**; Categoria **A/5**; Classe **2**; Consistenza **2,0 vani**



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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà (1000/1000) della Unità abitativa (appartamento) di tipo civile A/5, ubicata in Napoli (NA), nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, alla Strada Comunale Nuova Villa n. 54, piano T, composto da due camere e bagno. Il bene confina con: U.I. civico55 (sub5) strada Comunale Nuova Villa, strada Comunale Nuova Villa, U.I. civico53 (sub3) strada Comunale Nuova Villa e cortile interno ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.lla 164, Sub. 4. Lo stato dei luoghi riscontrato della U.I. nel sopralluogo effettuato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla avvenuta realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno, nonché la trasformazione realizzata con cambio di destinazione d'uso di superficie di parte del marciapiede che è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso.

Il fabbricato ove è ubicato il cespite pignorato è stato realizzato in epoca anteriore al 1935 e pertanto non necessitava di rilascio di titoli autorizzativi (Licenza Edilizia).

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene, al fine di ripristinare la conformità alla consistenza esplicita dalla planimetria catastale, è necessario:

- a) ripristinare l'originale consistenza dell'U.I. previa demolizione dei volumi inerenti il disimpegno ed il W.C.-
- b) ripristinare la continuità del marciapiede previa demolizione della struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso.
- c) regolarizzare la nuova distribuzione interna della U.I. tenuto conto della necessità di realizzare un nuovo W.C.



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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo “inter vivos” trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento :

- con atto per notar Antonio Areniello del **30.05.2008**, trascritto al n.13487 il 04.06.2008 (allegato n. 01), il cespite è pervenuto ai coniugi e per la quota di ½ cadauno e per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da Esposito Giuseppe e Leva Concetta;
- con atto per notar Italo Pasolino del **12.03.1981** trascritto al n.4051 del 08.04.1981 (allegato n. 02), il cespite era pervenuto a da con atto per notar Italo Pasolino del 12.03.1981 trascritto al n.4051 del 08.04.1981.

L'esperto dichiara di aver acquisito i suddetti atti.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO UNICO: Unità abitativa (appartamento) di tipo civile A/5, ubicata in Napoli (NA), nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, alla Strada Comunale Nuova Villa n. 54, piano T, identificata in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.Ila 164, Sub. 4.

Nel Comune di Napoli è vigente la variante al PRG approvato dal Presidente della giunta Regionale della Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il fabbricato di cui è parte il cespite:

- è stato realizzato in epoca anteriore al 1935 e pertanto non necessitava di rilascio di Licenza Edilizia. Infatti, l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935 e, conseguentemente, gli edifici realizzati in epoca anteriore al 1935 non necessitavano di rilascio di alcun titolo edilizio autorizzativo.

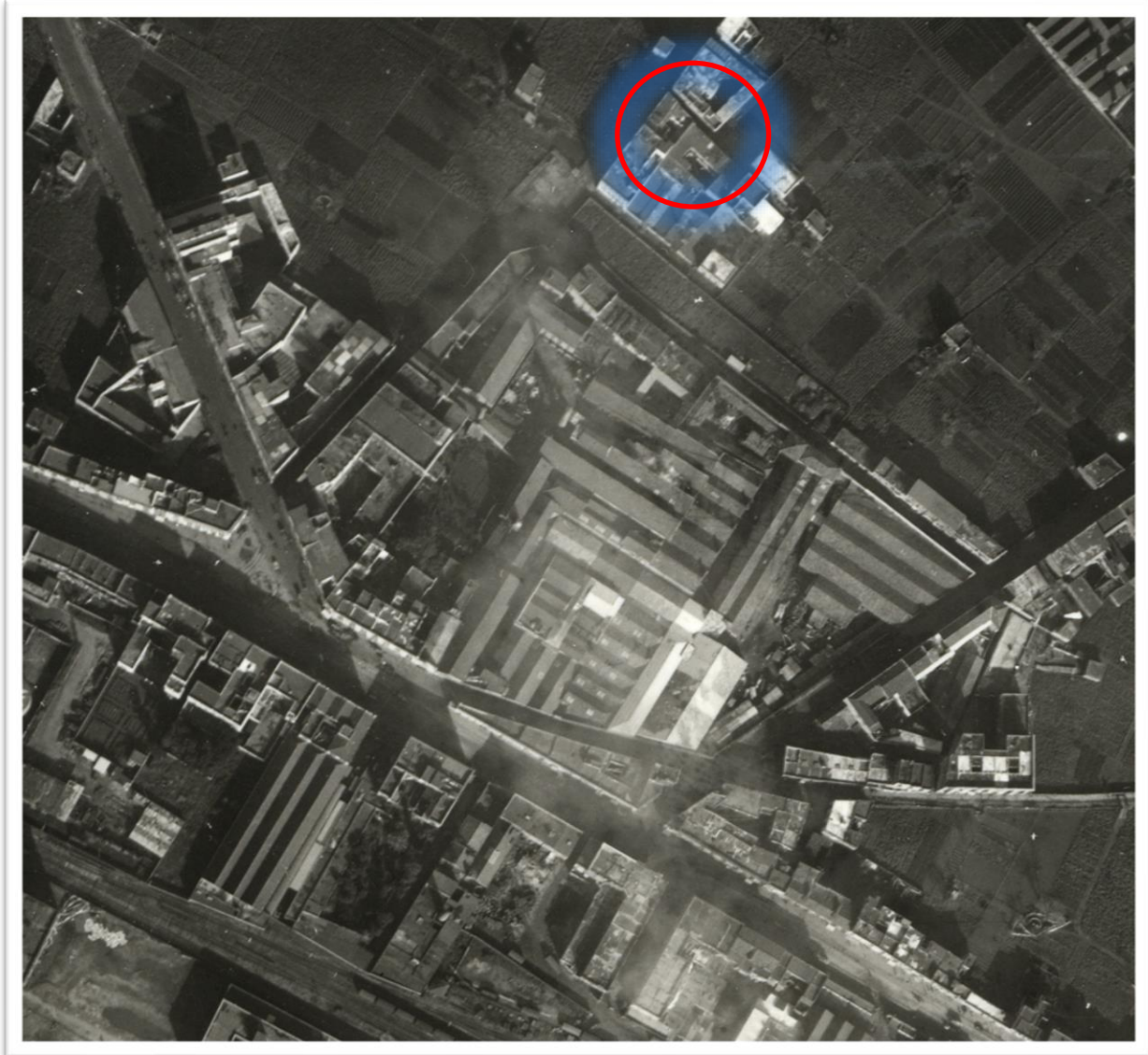
Al fine di accertare la preesistenza del fabbricato all'anno 1935, lo scrivente CTU inoltrava al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni – Comune di Napoli, istanza acquisita al PG/534050 del 28/06/23, di acquisizione di aerofoto relativa al fotogramma – Volo IGM del 1929, Strisciata: III bis /2 D e Volo IGM del 1943, Strisciata: D /177.

In data 04/07/23 ricevevo con protocollo PG/2023/552056, gli ingrandimenti dei fotogrammi richiesti, che di seguito si riportano, confermativo della preesistenza del fabbricato al 1935 (allegato n. 07-08).



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it

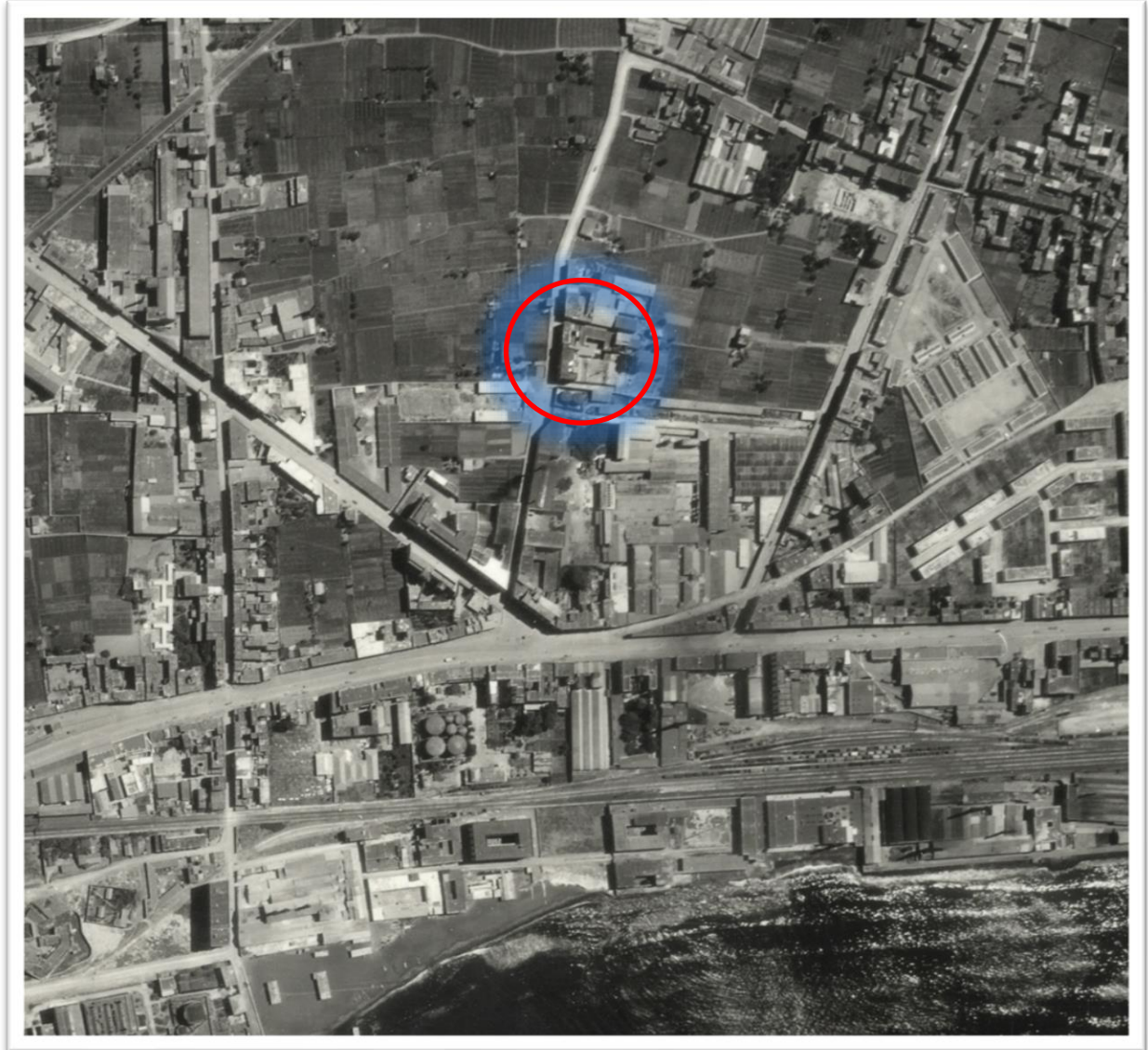


Particolare del fotogramma volo IGM 1929- Strisciata III bis/2D



Pier Luigi Paglia
Architetto
Viale degli Oleandri, 9 – 80131 Napoli
Consulente esperto del Tribunale di Napoli
Sezione Civile albo n.9601
Sezione Penale albo n. 173

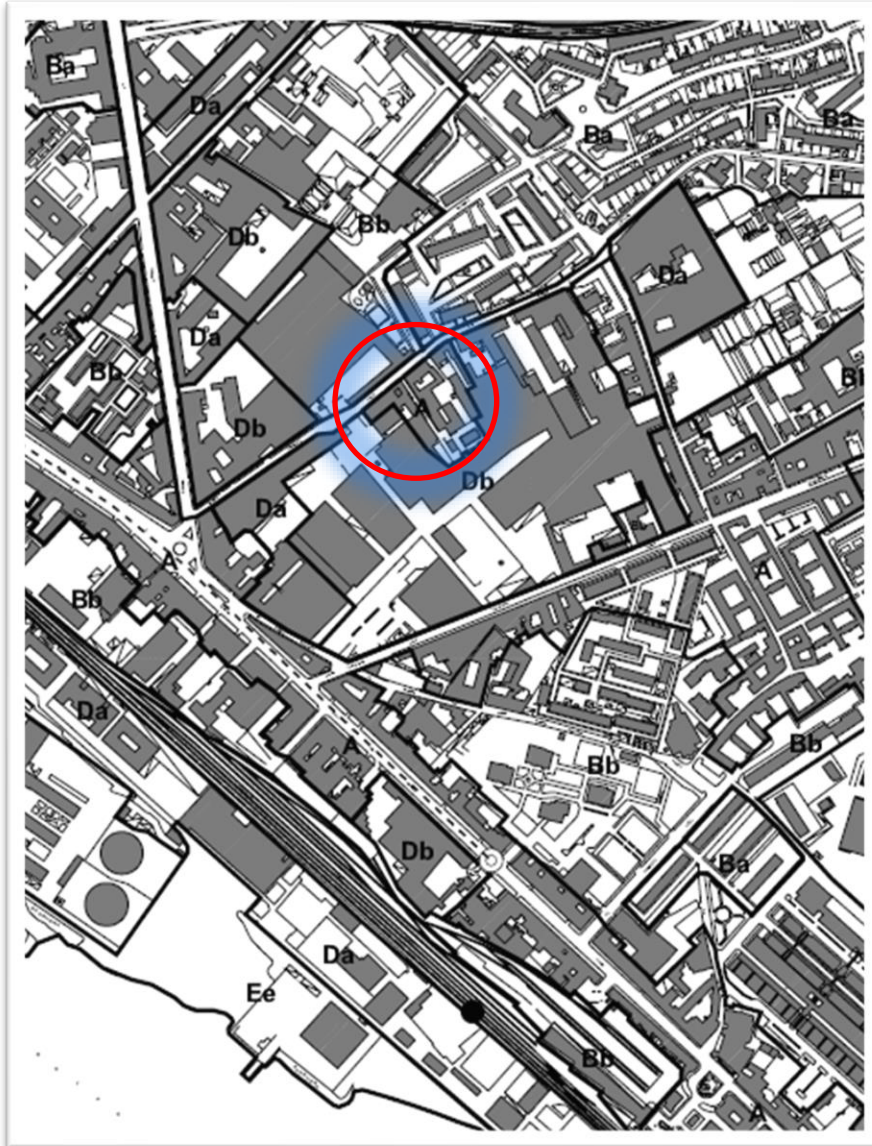
pec: pierluigi.paglia@archiworldpec.it



Particolare del fotogramma volo IGM 1943 Strisciata D/177



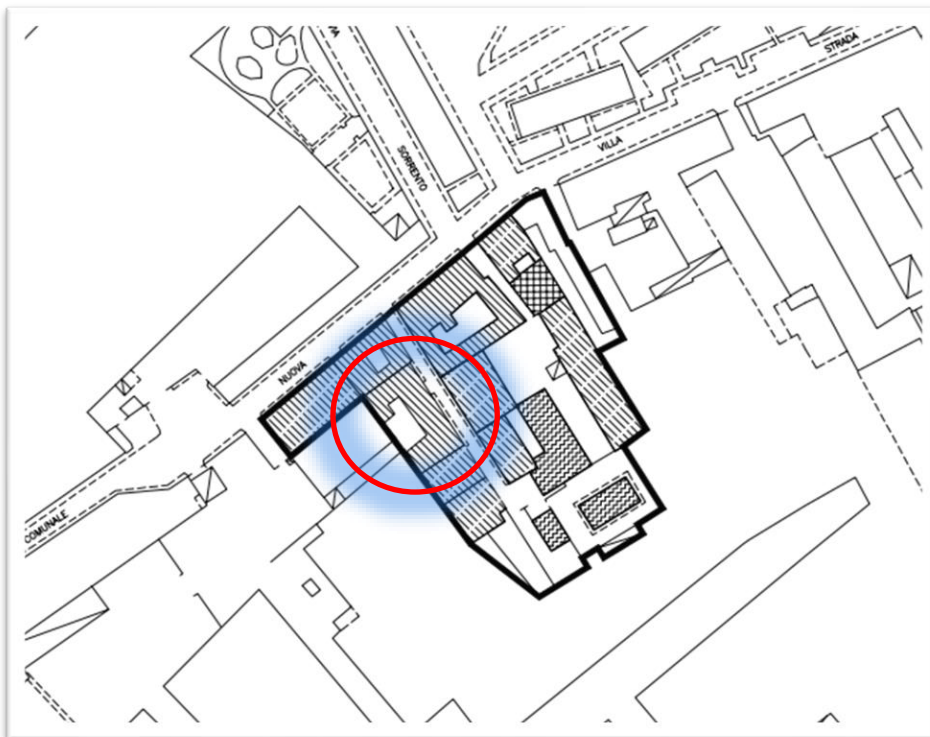
- ricade in **zona A**: “insediamenti di interesse storico” disciplinata dall’art.26 delle NTA del vigente variante generale al PRG approvato con DPGRC n. 323 dell’11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004)



Tav. 6 f.16 zonizzazione



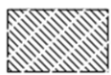
- è classificato come “Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche” (foglio 16III tav 7 - di seguito si riporta uno stralcio) disciplinata dall’art.86 delle NTA della citata variante (originarie o di ristrutturazione a corte);



UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE
 E NOVECENTESCHE



originarie o di ristrutturazione a corte



originarie o di ristrutturazione a blocco



originarie o di ristrutturazione
 a struttura autonoma

Tav.7 f.16 III



- ricade in zona soggetta a vincoli:

1. Vincolo Idrogeologico – Aree di crisi – rischio idraulico
2. fascia d rispetto costa (1000m)

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale per civile abitazione.

Come attestato dalla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per il Comune di Napoli con nota trasmessa mezzo pec (prot14574 del 28/09/2023) (allegato n. 09),

✓ al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. LO e L2 del D.Lgs. 4212004.

✓ non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgvo 42/2004, Parte Terza.

Pratiche edilizie - agibilità e istanze in sanatoria

- Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli con nota prot. PG/2023/0558869 del 06.07.2023, non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto (allegato n. 10).

- Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", con nota prot. PG/542062 del 03.07.2023, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato n. 11).

- Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/504089 del 16.06.2023 (allegato 12): non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti.



- Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/498845 del 15.06.2023 (allegato 13): non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA.

Si precisa che lo scrivente CTU, ha fornito al Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistico tutti i dati (coordinate catastali, nominativi di tutti i proprietari presenti e passati, indirizzo) che di solito permettono agli altri uffici ed enti di verificare nei propri archivi l'esistenza o meno di pratiche. Tanto rilevato lo scrivente CTU non ha potuto verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie cartacee a causa del mancato riscontro avuto.

Certificazione di Prestazione Energetica (APE)

- Non risulta emesso alcun certificato APE per l'immobile in oggetto come attestato dell'Ufficio Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania con nota prot. 2023/0321452 del 23/06/23 (allegato 14).

Pertanto, è necessario redigere il Certificato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00.

Dichiarazione di agibilità

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.



Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo

Come anche in precedenza relazionato, nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU è stata rilevata la mancanza di conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (allegato n. 04). Nello specifico è stata rilevata:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni (diversa collocazione del vano porta nella parete divisoria interna);
- b) realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno.
- c) trasformazione con cambio di destinazione d'uso di superficie (parte del marciapiede è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso).

Regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene

Non essendo stati reperiti, nelle more di quanto attestato dall'Ufficio Edilizia Privata (allegato n. 13), titoli autorizzativi per la realizzazione di dette trasformazioni, e non essendo sanabili ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto contrastanti con la disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG per il centro storico, la approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.200), per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene, al fine di ripristinare la conformità alla consistenza esplicita dalla planimetria catastale, è necessario:

- a) ripristinare l'originale consistenza dell'U.I. previa demolizione dei volumi inerenti il disimpegno ed il W.C;
- b) ripristinare la continuità del marciapiede previa demolizione della struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso e tettoia;
- c) regolarizzare la nuova distribuzione interna della U.I. tenuto conto della necessità di realizzare un nuovo W.C.



Al fine di eseguire gli interventi appena elencati è necessario provvedere alla presentazione presso il competente ufficio dell'opportuno atto autorizzativo (Cila o, SCIA) corredato di tutte le eventuali autorizzazioni occorrenti (autorizzazione sismica o quant'altro). Il costo delle opere di ripristino e delle relative pratiche è preventivato in circa 4.000,00€ escluso il costo delle sanzioni. In seguito sarà possibile redigere il certificato di agibilità/abitabilità, il cui costo è di circa 1.000,00€, l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo è di circa 200,00€ e il certificato di prestazione energetica il cui costo è di circa 150,00€.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come dichiarato al custode giudiziario ed attestato nel verbale di primo accesso, l'U.I. oggetto di pignoramento è occupata ed abitata dalla stessa esecutata unitamente alla madre e e (allegato n. 15);

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

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

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi, da quelli originanti la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota. (allegato n. 16);
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.
- c) Non risulta provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) L'immobile de quo non è sottoposto a provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici. (allegato n. 09);
- e) Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito.
- g) Non risultano atti impositivi di servitù trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli.



Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza e agli ulteriori atti allegati alla presente relazione che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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

Lo scrivente CTU ha effettuato le visure ipotecarie per gli attuali identificativi catastali, per i precedenti identificativi, per nominativo dei soggetti eseguiti (ZOUAOUI ... e) (allegato n. 16 a e b) riscontrando quanto segue :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2008 - Registro Particolare 13487
Registro Generale 20660 Pubblico ufficiale ARENIELLO ANTONIO
Repertorio 6235/3158 del 30/05/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2008 - Registro Particolare 3922 Registro
Generale 20661 Pubblico ufficiale ARENIELLO ANTONIO Repertorio
6236/3159 del 30/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO - Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2018 - Registro Particolare 23432
Registro Generale 30925 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI
NOLA Repertorio 5739/2018 del 01/10/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non sono stati riscontrati vincoli o oneri anche di natura condominiale in quanto non vi è stata costituzione di condominio, come dichiarato in sede di sopralluogo dagli eseguiti (allegato n. 15).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'immobile è stato pignorato per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato e riferendosi alla reale e legittima consistenza. La disciplina estimativa, fondamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto o sintetico si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece, al metodo di stima indiretto o analitico quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare. Il metodo di stima indiretto o analitico è da escludere che possa applicarsi nel caso in esame, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il



valore capitale corrispondente; esiste, cioè, incertezza tra reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Nei riguardi dell'immobile 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. La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite 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 norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie commerciale dell'immobile 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.

Le superfici sono state computate dai grafici prodotti dallo scrivente in seguito al sopralluogo effettuato. (allegato n. 04).

- superficie commerciale, pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

La Superficie omogeneizzata di balconi, terrazzi e similari va computata nella misura del 30%.

La superficie commerciale dell'U.A. è quindi pari a: **S.C.= 45,00 mq**



ovviamente non è stata computata la superficie dell'ampliamento abusivamente realizzato, che dovrà essere demolito al fine di ricondurre la U.I. nello stato di completa legittimità.

Valutazione dei beni

Lo scrivente CTU provvederà quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

Procedimento Stima Sintetica con il metodo di comparazione diretta

È opportuno evidenziare che l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni ha inevitabilmente risentito delle problematiche economiche mondiali; infatti mentre si parla di tracollo, sia in termine di transazioni che in termine di prezzi, del mercato immobiliare negli Stati Uniti e in Europa, per l'Italia Nomisma prevede una sostanziale "tenuta" dei prezzi a fronte di una riduzione delle transazioni.

Le fonti utilizzate per il reperimento di dati utili nella stima immobiliare è rappresentata dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate "Omi", ai più diffusi siti on line di vendite immobiliari ed al "Borsino Immobiliare", che rappresenta ultimamente una valida fonte di dati poiché maggiormente vicino al "mercato reale" degli immobili, in quanto, costituito da una vasta rete di agenzie immobiliari e professionisti del settore caratterizzati da una diretta conoscenza del mercato immobiliare delle zone in cui operano. Sono state esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione di tipo civile con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e il "Borsino immobiliare";



- agenzie immobiliari di zona che raggruppano “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

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

- 1) OMI (anno 2022, II semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia “Suburbana/SAN GIOVANNI A TEDUCCIO (cod. Zona E43)” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per le “abitazioni di tipo economico”, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 800,00 e un max di 1.350,00 €/mq. (allegato n. 17).
- 1) Borsino immobiliare (dati ottobre 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a distinzione residenziale insistenti nella zona “ZONA SAN GIOVANNI A TEDUCCIO” in cui ricade l’U.I. per le “**Abitazioni** in stabili di fascia media - quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona”. Il valore di mercato unitario risulta compreso, per fascia media da un valore minimo di 1.224,00 €/mq ad un valore massimo di 2.030,00 €/mq - (allegato n. 18).
- 2) agenzie immobiliari di zona che raggruppano “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento per un immobile in buono stato di conservazione individuano un valore di mercato unitario compreso tra un min. di 1.150,00 e un max di 1.800,00 €/mq.



Sulla scorta delle informazioni raccolte, lo scrivente CTU, in considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, ritiene che il valore unitario €/mq per l'immobile in oggetto può essere stimato in 1.300,00 €/mq.

Coefficiente correttivi

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

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Localizzazione ordinaria	1,00
Stato di conservazione mediocre	0,90
Livello piano	0,90
Esposizione	0,90
Totale coefficiente K	0,925

Concludendo risulta che $V_{pm} = K \times V_m = 0,925 \times 1.300,00 \text{ €} = 1.202,50 \text{ €}$

Applicando il metodo sintetico comparativo:

Totale Superficie commerciale	45 mq
Valore unitario (Euro/mq)	1.200,00 €/mq
valore dell'immobile: 1.200,00 €/mq. x 45mq =	€ 54.000,00

Il valore dell'U.I. risulta pari a circa 54.00,00 € (cinquantaquattromila/00)



A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

-assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto

da decurtare il 10% del valore di stima (54.000,00€x0,1) pari a circa 5.400,00 €.

-regolarizzazioni urbanistiche

La decurtazione per il ripristino delle difformità, completa di certificato di agibilità/abitabilità, è pari a circa **5.000,00 € (4.000+1.000=5.000,00 €.)**

- variazione planimetria catastale

La decurtazione per l'allineamento dei dati catastale è pari a circa 200,00 €

- redazione APE

La decurtazione per la redazione del Certificato di prestazione energetica (APE) è pari a circa **150,00 €**

-stato di possesso

Nessuna decurtazione è da computare in quanto il cespite ai fini della stima è da considerarsi libero.

- oneri condominiali

Nessuna decurtazione è da computare



Valore finale del bene

**Valore di stima = (54.000,00€ - 5.400,00€ - 5.000,00€ - 200,00€ - 150,00€)
 = 43.250,00€ (quarantatremiladuecentocinquanta/00)**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo.”

Il prezzo suindicato si riferisce all’immobile libero non occupato.

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l’ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l’esposizione, il livello delle finiture, gli eventuali costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi.

**Prezzo base di vendita dell’appartamento = 43.250,00 €
 (quarantatremiladuecentocinquanta/00)**

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

Il bene è pignorato per 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

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.

Lo scrivente CTU ha acquisito:

- estratto di matrimonio, regime comunione dei beni (allegato n.03).
- Certificato residenza del sig.... (allegato n. 19).
- Certificato residenza del sig. ... (allegato n. 20).



Rassegno quindi la presente relazione, ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, ottobre 2023

Il C.T.U.

arch. Pier Luigi Paglia

Elenco allegati:

1. Atto Notaio Areniello
2. Atto Notaio Pasolino;
3. Certificato di stato civile
4. Rilievo Grafico - difformità
5. Visure catastali;
6. Visure catastale - planimetria
7. Aereofoto '29
8. Aereofoto '43
9. Nota Soprintendenza
10. Nota ufficio condono
11. Nota ufficio antiabusivismo
12. Nota ufficio UTC- agibilità;
13. Nota ufficio UTC- titoli edilizi;
14. Attestazione APE;
15. Verbale primo accesso;
16. Ispezione ipotecaria.
17. Quotazione immobiliare OMI;
18. Quotazione immobiliare Borsino --immobiliare;
19. Certificato residenza ...
20. Certificato residenza ...
21. Verbale sopralluogo CTU 26 giugno 2023
22. Rilievo fotografico

