

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex V BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Granata

(ex G. Fiengo)

N. 392/2023 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da _____ quale
mandataria di _____ (Creditore procedente - avv. _____),
contro _____ e _____.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



1



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare	4
In merito al quesito 1)	5
In merito al quesito 2)	8
In merito al quesito 3)... ..	12
In merito al quesito 4)... ..	13
In merito al quesito 5)... ..	15
In merito al quesito 6)	18
In merito al quesito 7)... ..	25
In merito al quesito 8)... ..	26
In merito al quesito 9)... ..	30
In merito al quesito 10)	30
In merito al quesito 11)	31
In merito al quesito 12)... ..	31
In merito al quesito 13)... ..	37
In merito al quesito 14)	38



N. 392/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa M. Granata

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. G. Fiengo, con provvedimento del 22/12/2023, comunicato a mezzo PEC in data 27/12/2023, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 392/2023 del R.G.E., promossa da _____, quale mandataria di HOIST ITALIA S.R.L., creditore procedente, rappresentata dall'avv. _____, contro i sigg. _____ e _____.

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

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso, fissato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Alessandra Iodice, per il giorno mercoledì 24 gennaio 2023 alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato. Come meglio descritto nel verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario (All. 2), il C.T.U. si è recato presso il compendio pignorato, sito in Napoli, alla Via della Grotta Vecchia n. 46, nel giorno stabilito, congiuntamente a quest'ultimo. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile pignorato (All. 2).

Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, rilasciata dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo in data 02/08/2023, riportante i dati catastali attuali e storici, che risale, per l'immobile pignorato, appartamento per civile abitazione, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli I, il 01/08/2023 ai nn. _____, in particolare, all'atto di compravendita rogato dal Notaio Marcello De Jorio, in data 14 ottobre 1986 (Cfr. risposta al quesito n. 5). Si rileva che il creditore procedente, non ha depositato la visura catastale storica riguardante l'immobile in oggetto, né l'estratto



per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni dei debitori, recuperati dal sottoscritto tramite il Custode Giudiziario, presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli (All. 3). Dal suddetto certificato risulta che i debitori, sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, contraevano matrimonio in _____, il giorno _____, scegliendo il regime della comunione dei beni (non sono riportate annotazioni a margine del suddetto certificato), ne consegue che gli stessi, acquisivano la piena proprietà del bene in oggetto, nel medesimo stato civile, come riportato correttamente all'interno dell'atto di provenienza, rogato dal Notaio Roberto Carbone, del 22 febbraio 2006 (Cfr. risposta al quesito n. 5). Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

Al riguardo:

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al*



Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, con riferimento al bene pignorato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Napoli, alla Via Della Grotta Vecchia n. 46, costituito da un **appartamento per civile abitazione al piano secondo, int. 9, intestato ai debitori sigg. _____ e _____**, per la piena proprietà.



INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... *unità immobiliare facente parte del fabbricato nel Comune di Napoli alla via Grotta Vecchia n. 46 sita al secondo piano ...*”

INDIRIZZO ATTUALE: Coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“... *Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune Di Napoli, alla Sezione CHI, Foglio 24, Mappale 13, Subalterno 13, Via Della Grotta Vecchia n. 46, Piano Secondo, Z.C. 10, CTG A/4, Classe 4 ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: gli identificativi catastali attuali coincidono con i dati indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: *non indicati*

CONFINI ATTUALI: l'immobile confina a Sud, con Via Della Grotta Vecchia, ad Ovest con cassa scale e con appartamento di aliena proprietà int. 8 (identificato al C.F. alla SEZ CHI; Foglio 24; P.IIa 13; Sub 14), a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.IIa 57) e, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.IIa 54).

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *i seguenti beni immobili di proprietà per 1/3 del sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____ e per 2/3 di proprietà della sig.ra _____, nata a _____ il _____, C.F.....*”

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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nel titolo di provenienza (All. 4), in catasto (All. 5) e nella documentazione ipocatastale (All. 6), inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 7 - Tav. 1 e 2).



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

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione del bene - appartamento per civile abitazione

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione **sito in Napoli, alla "Via Della Grotta Vecchia" n. 46, secondo piano, int. 9**, ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito presumibilmente in data antecedente al 1935, con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio a *Corte*, composto da un piano seminterrato, un piano terra e, da quattro ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 46, di Via Della Grotta Vecchia ed è servito da due corpi scala interni, entrambi privi di ascensore. Allo stato attuale il



fabbricato versa in discrete condizioni di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne (facciate) e interne (corpi scala) (All. 8 - Foto da 1 a 12). nell'ambito del comune di Napoli è posto in una zona semi-centrale, appartenente al quartiere Fuorigrotta, ben collegato col centro della città dalla Ferrovia Cumana (posta a circa 600 mt dal fabbricato) e, dalla linea 2 della Metropolitana di Napoli (posta a 650 mt dal fabbricato).

L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ CHI; Foglio 24; Particella 13; Sub. 13; Cat. A/4; Classe. 4; Consistenza 3 vani; Sup. Cat. Totale 79 mq; Rendita € 247,90**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 5).

Esso confina: a Sud, con Via Della Grotta Vecchia, ad Ovest con cassa scale e con appartamento di aliena proprietà int. 8 (identificato al C.F. alla SEZ CHI; Foglio 24; P.lla 13; Sub 14), a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.lla 57) e, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.lla 54).

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

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 26/04/2018 (planimetria originaria d'impianto, All. 5.1), per alcune modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad alcuni interventi sulla muratura portante di spina e, alla realizzazione di un soppalco uso ripostiglio, effettuati senza titolo edilizio (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav 3 e 4).



L'appartamento, in particolare, ha accesso diretto dal pianerottolo del secondo piano, dalla prima porta a sinistra salendo le scale (All. 8 - foto da 13 a 21) ed è dotato di doppia esposizione Sud/Est, con una porta-finestra, a Sud su Via Della Grotta Vecchia, su cui affaccia la cucina-soggiorno e, con una finestra, ad Est, sulla scala interna, posta nel W.C. (All. 7 - Tav 3 e 4).

L'immobile è costituito da:

- un (1) ingresso-disimpegno (All. 8 - foto da 22 a 27);
- un (1) servizio igienico W.C. con soprastante soppalco uso ripostiglio (W.C., All. 8 - foto da 28 a 33 e soppalco All. 8 foto da 34 a 37);
- una (1) stanza da letto (st. letto matrimoniale, All. 8 - foto da 38 a 43);
- un (1) ripostiglio (All. 8 - foto da 44 a 47);
- una (1) cucina-soggiorno (All. 8 - foto da 48 a 59);
- un (1) balcone (All. 8, foto da 60 a 65);

Entrando dal portoncino d'ingresso principale ci si trova direttamente in un ambiente ingresso-disimpegno, privo di finestre, da cui è possibile accedere a tutti i restanti ambienti dell'immobile (All. 8 - foto da 22 a 27). Successivamente, dalla



prima porta a sinistra del disimpegno, procedendo in senso orario, si accede al W.C., dotato di doppi servizi igienici, lavabo e piatto doccia, nonché di una finestra, ad Est, che affaccia all'interno del vano scala del fabbricato (All. 8 - foto da 28 a 33), interamente soppalcato su tutta la superficie da un soppalco ad uso ripostiglio accessibile dal disimpegno, da una porta posta al di sopra della porta del bagno (All. 8 - foto da 34 a 37). Successivamente, dalla seconda porta a sinistra del disimpegno, si accede alla camera da letto, priva di finestre (st. letto matrimoniale, All. 8 - foto da 38 a 43). Procedendo sempre in senso orario, dalla terza porta a sinistra del disimpegno, si accede al ripostiglio, anch'esso privo di finestre (All. 8 - foto da 44



a 47). Infine, da un passaggio aperto ad arco, coincidente con la quarta apertura a sinistra del disimpegno, si accede alla cucina-soggiorno (All. 8 - foto da 48 a 59), dotata di affaccio a Sud con una porta-finestra su balconata prospiciente Via Della Grotta Vecchia (All. 8 - foto da 60 a 65).

Tutti gli ambienti interni sono controsoffittati ed hanno un'altezza media pari a 3.40 m (nella cucina-soggiorno, nella camere da letto e nel disimpegno), il W.C. (soppalcato ad uso ripostiglio) ha altezza pari a 2.20 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 50.00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 65.00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 65.00 mq (All. 7 - Tav 3).



Allo stato l'appartamento appare recentemente ristrutturato, ed in buone condizioni interne di manutenzione. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in piastrelle di ceramica tipo cotto, formato 20x20, montati a 90°; i pavimenti del bagno, così come i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, di colore blu intenso e giallo, formato 20x20, montate a 45°. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con effetto spatolato, con *gessolini* modanati a soffitto; le invetriate esterne sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno; la porta d'ingresso è blindata (All. 8 - foto 22).



L'alloggio è allacciato alle reti cittadine di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica e del gas metano, ed è dotato dei normali impianti



tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un condizionatore del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna, posto nella cucina-soggiorno (All. 8 - foto 48 e 49). Gli impianti sono apparsi in buono stato e funzionanti, tuttavia non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali certificazioni degli stessi.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Lo scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico per il bene pignorato, appartamento per civile abitazione (accatastato con natura A/4 - abitazione di tipo popolare), dotato di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 5), inoltre, ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione del bene (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All.



5). Non si segnalano sull'immobile *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno successive alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali attuali e storiche sino all'impianto meccanografico del 30/06/1987, di cui alla planimetria originaria d'impianto del 28/12/1939 (All. 5).

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato che l'ultima planimetria catastale acquisita dell'immobile in oggetto, risalente al 28/12/1939, coincidente alla planimetria catastale d'impianto (All. 5), non corrisponde allo stato reale dei luoghi, come si evince anche dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale (All. 7 - Tav 4), per una diversa distribuzione degli spazi interni, tuttavia, si evidenziano rispetto alla predetta planimetria, anche la realizzazione di una nicchia uso armadio nella muratura portante di spina, ricavata probabilmente dallo spostamento dell'originario vano di passaggio, oltre alla realizzazione di un soppalco ad uso ripostiglio, soprastante il bagno. Ne consegue che, al fine di un eventuale regolarizzazione del bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non consentiti dall'attuale normativa Urbanistico-Edilizia, non prima, tuttavia, di richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, col quale possono essere regolarizzati gli interventi consentiti dalla normativa. Solo successivamente alla richiesta di Accertamento di Conformità, potrà essere effettuata una variazione planimetrica dell'immobile per regolarizzare la planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto con pratica DOCFA, per un costo forfettario di circa € 500,00 (considerate nella quantificazione degli oneri tecnici da sostenere ai fini della corretta istruttoria della pratica - Cfr. risposta al quesito 6).

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

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



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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla Via Della Grotta Vecchia n. 46, costituito da: **Appartamento per civile abitazione, al piano secondo**, interno 9, composto da: un (1) ingresso-disimpegno; un (1) servizio igienico W.C. con soprastante soppalco uso ripostiglio; una (1) stanza da letto; un (1) ripostiglio; una (1) cucina-soggiorno; un (1) balcone, indentificato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ CHI; Fogl. 24; P.lla 13; Sub 13; Cat. A/4; Classe 4; Consistenza 3 vani; Sup Cat. Totale 79 mq; Rendita € 247,90. L'immobile confina: a Sud, con Via Della Grotta Vecchia, ad Ovest con cassa scale e con appartamento di aliena proprietà int. 8 (identificato al C.F. alla SEZ CHI; Foglio 24; P.lla 13; Sub 14), a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.lla 57) e, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al C.T. al Foglio 209; P.lla 54). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, si ritiene legittima perché realizzata presumibilmente in data antecedente al 1935, di cui alla planimetria catastale d'impianto risalente al 28/12/1939, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato previa richiesta di Accertamento di Conformità art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A. costituiti da una diversa distribuzione interna, oltre alla modifica di un vano di passaggio e alla realizzazione di una nicchia nella muratura portante e, altresì, alla realizzazione di un soppalco ad uso ripostiglio con altezza minima di intradosso non abitabile, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei



luoghi, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato del bene (Cfr. risposta al quesito 6).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 120.000,00 (centoventimila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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



inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

- In data **14 ottobre 1986**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Marcello De Jorio, n. rep. / racc. 5146 / 437 (All. 9)**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **21 ottobre 1986**, perveniva ai sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, in regime di comunione dei beni, per acquisto dai sigg. _____, nata a _____, il _____, _____, _____, nata a _____, il _____, _____, nata a _____, il _____, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Napoli alla Via Della Grotta Vecchia n. 46, appartamento per civile abitazione posto al piano II°, int. 9, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune alla SEZ CHI, Foglio 24, P.lla 13, Sub 13, Cat. A/4 (All. 5).

- In data **20 maggio 2001**, decedeva in Napoli, il predetto sig. _____, lasciando quali unici eredi della sua quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del bene, suddivisa tra la moglie _____ (come su identificata), cui veniva attribuita la quota dei $\frac{1}{6}$ e, i cinque figli, _____, nata a _____, il _____, _____, nata a _____, il _____, _____, nato a _____, il _____, _____, nata a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, cui veniva attribuita la quota di $\frac{1}{15}$ ciascuno, in forza di Successione



legittima presentata in data 20.11.2001, denuncia n. 8884, vol. 4362/1, trascritta il 17.02.2009 ai nn. (All. 6).

- In data **22 febbraio 2006**, con atto di donazione e divisione a stralcio a rogito del notaio **Roberto Carbone, n. rep. / racc. 10474 / 3004** (All. 10), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, l'**08 marzo 2006**, la predetta _____, riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava ai figli i suoi diritti di spettanza della nuda proprietà, tra gli altri, dell'immobile pignorato, per cui, attraverso il predetto atto perveniva ai figli, _____, _____, _____, _____ e _____, l'ulteriore quota di 10/15 della nuda proprietà del bene, suddivisa nella quota parte di 2/15 ciascuno. Con lo stesso atto, tuttavia, i suddetti germani, scioglievano la comunione fra loro esistente, attribuendo, in particolare, ai sigg. _____ e _____, alcuni beni diversi dall'immobile in oggetto, stralciandoli dalla massa ereditaria originaria, in questo modo le sigg.re _____, _____ e _____, divenivano le uniche comproprietarie in parti uguali in comune indiviso, dei restanti beni, tra cui l'immobile *de quo*, ciascuna per la quota di 1/9.

- In data **22 febbraio 2006**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Roberto Carbone, n. rep. / racc. 10475 / 3005** (All. 4), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **21 marzo 2006**, perveniva ai sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____ (come su identificata), in regime di comunione dei beni, per acquisto dalle sigg.re _____, _____ e _____ (come su identificate), rispettivamente: ad _____ la quota di 1/9 della piena proprietà; la quota di 2/9 della nuda proprietà e la quota di 1/3 dell'usufrutto; a _____, già titolare della quota di 2/9 della nuda proprietà e della quota di 1/9 della piena proprietà, la quota di 1/9 della piena proprietà; la quota di 2/9 della nuda proprietà e la quota di 1/3 dell'usufrutto.

- In data **05 ottobre 2013**, è deceduta in Napoli, la sig.ra _____ (All. 3), per cui si è estinto il diritto di usufrutto vitalizio detenuto dalla *de cuius*, pari alla



quota di 1/3, riunendosi alla nuda proprietà, di conseguenza i predetti _____ e _____, sono divenuti pieni proprietari del bene oggetto di pignoramento, in comune indiviso, rispettivamente per la quota di 1/3 in favore di _____ e per la quota di 2/3 in favore di _____.

Si precisa che con riferimento alla suddetta successione in morte di _____, risultano trascritte in data **21 aprile 2016** (All. 6), le accettazioni tacite dell'eredità da parte dei chiamati, in virtù dei su citati atti a rogito del Notaio Roberto Carbone.

I suddetti titoli, hanno data certa anteriore al pignoramento, trascritto in Napoli I il 01 agosto 2023 ai nn. 23934/18534.

Come riportato nella risposta al quesito 3), dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti di catastali attuali e di archivio recuperati, l'immobile *de quo*, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ CHI; Foglio 24; P.Illa 13; Sub 13, non ha subito fusioni né frazionamenti dall'impianto meccanografico del 03/06/1987, di cui alla planimetria originaria d'impianto del 28/12/1939 (All. 5).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ CHI; Foglio 24, p.Illa 13**, corrispondente alla p.Illa 58 Foglio 209 del Catasto Terreni.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."



Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:



- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.
*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*
*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale”, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 11). Gli interventi in detta zona, che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, sono regolati dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione, “...sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie



a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Sono definite, di cui alla disciplina degli ambiti, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti... ”.

Si precisa che per l'area in oggetto, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 12), né ricade nelle aree di Interesse Archeologico di cui all'art. 58 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004 (All.ti 11 e 12), tuttavia, la suddetta area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D.M. 24.10.1957 (Collina di Posillipo - versante Campi Flegrei) pubblicato sulla G.U. del 2/11/1957 e al D.M. del 25 febbraio 1960 (riferito alla "Collina di Posillipo"), pubblicato sulla G.U. n. 58 del 08/03/1960, emanati ai sensi della lg. 1497/39 e tuttora validi ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004. L'immobile rientra altresì, nel perimetro del Piano paesistico Posillipo - protezione integrale, con D.M. del 14/12/1995 (Piano Territoriale Paesistico Posillipo) pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26/02/1996. La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo industriale-produttivo, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

L'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva l'obbligatorietà della licenza di costruzione per chiunque intendeva *“eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed, ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano”*; in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni



15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *“nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco ... la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti”*.

Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia.

Poiché il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, non rientra nel Centro Storico della Città di Napoli, non esistendo una catalogazione tipologica degli edifici della zona, come per il Centro Storico della Città, né cartografie della Città di Napoli risalenti al suddetto periodo; essendoci un vuoto temporale che va dal 1929 al 1943, dovuto alla II guerra mondiale, per le foto aeree di Napoli dell'I.G.M. (Istituto Geografico Militare), ossia le uniche che possono testimoniare l'esistenza di un fabbricato ad una data precisa, è prassi consolidata presso lo S.U.E. del Comune di Napoli, prendere come riferimento per la verifica della regolarità edilizia dei fabbricati, in data antecedente alla Legge Urbanistica del 1942, per la Città di Napoli, le planimetrie catastali d'impianto risalenti generalmente agli anni compresi tra il 1939 e il 1942. Per cui, nel caso specifico, avendo estratto per l'immobile in oggetto, la planimetria d'impianto dello stesso, risalente al 28/12/1939 (All. 5), che testimonia l'esistenza del fabbricato a quella data, il fabbricato in oggetto, si considera legittimo dal punto di vista Urbanistico-Edilizio. In ogni caso, dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Napoli, per il fabbricato in questione non risultano rilasciate Licenze Edilizie, né Licenze o Autorizzazioni di Abitabilità (All.to 13).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, lo scrivente, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale,



coincidente con la predetta planimetria d'impianto (risalente al 28.12.1939), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni, al fine di ampliare il W.C., di cui dalle ricerche effettuate presso le competenti autorità comunali, non è stata ritrovata alcuna richiesta di autorizzazione, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 14), inoltre, confrontando il rilievo dello stato dei luoghi con la suddetta planimetria catastale d'impianto, si rileva la realizzazione di una nicchia nella muratura portante di spina del fabbricato, utilizzata allo stato come armadio, ricavata probabilmente dallo spostamento dell'originario vano dipassaggio nella muratura portante di spina del fabbricato. Ancora, si rileva la realizzazione di un soppalco uso ripostiglio, sul perimetro del bagno, accessibile dall'ingresso soggiorno che avendo un'altezza netta utile d'intradosso pari a 2,20 m, non rispetta le altezze minime previste per gli ambienti abitabili dal D.M. 5 luglio 1975 e dalla L. 457/78, anch'esso effettuato senza alcuna autorizzazione. Con riferimento ai suddetti interventi, si precisa che dalle indagini effettuate, sull'immobile in oggetto non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli (All. 15) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 16). Mentre le opere interne, sono sicuramente sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, lo stesso non può dirsi per la realizzazione del soppalco, che non rispetta le misure minime abitabili previste dalla Normativa, per cui lo stesso si considera un abuso non sanabile. Si precisa inoltre, che il suddetto intervento non rientra nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Va precisato tuttavia che, pur ritenendo il suddetto abuso non sanabile, la presenza dello stesso non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia su una costruzione



legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, lo stesso può essere considerato un *abuso parziale*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....”*. Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione dell'abuso rilevato, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito 12).

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni consentiti dall'attuale Normativa Urbanistico-Edilizia, subordinata alla richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria al Genio Civile, per la realizzazione di vani di passaggio e nicchie sulla muratura portante, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione del soppalco, previa comunicazione all'Antiabusivismo.

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

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la richiesta e la relativa istruttoria per l'Autorizzazione Sismica al Genio Civile, da richiedere per le opere effettuate sulla muratura portante, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, oltre all'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra



forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € **5.000,00** (cinquemila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 17). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 2.706,03, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **3.000,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **8.000,00** (ottomila/00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come meglio descritto nel verbale di Accesso del Custode Giudiziario (All. 2), nel corso del sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, effettuato in data



24 gennaio 2024, lo scrivente apprendeva dal debitore sig. _____, il quale consentiva l'accesso, che l'appartamento pignorato, è occupato dallo stesso, insieme al suo nucleo familiare, formato dalla moglie _____, non presente al momento del sopralluogo. Dunque, allo stato, l'immobile *de quo* non risulta occupato da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito. In ogni caso, lo scrivente ha inoltrato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Napoli, Ufficio territoriale di Napoli I, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei debitori, in non riscontrando l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere con riferimento all'immobile in oggetto, come da certificazione rilasciata dal predetto Ufficio (All. 18).

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;



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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12). Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali, così come confermato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via Della Grotta Vecchia n. 46, dott. _____, al di fuori degli oneri condominiali insoluti, di cui alla suddetta certificazione, meglio specificati in risposta ai quesiti successivi (All. 19). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati, vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, identificato al Catasto fabbricati Comune di Napoli: SEZ CHI; Foglio 24; P.lla 13; Sub 13; Cat. A/4, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 6):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 28 maggio 2009**, per la complessiva somma di € 300.000,00 (trecentomila/00), derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulato con atto notarile pubblico del notaio De Vivo Claudio, del 27.05.2009, rep./racc. _____, a garanzia di un capitale di € 80.000,00 (ottantamila/00), della durata di 25 anni, a favore della _____, consede in _____, alla _____ n. _____, C.F.: _____ e contro i sigg. _____, nato a _____, il _____, per la quota di 1/3 della proprietà e _____, nata a _____, il _____, per la quota di 2/3 della proprietà, gravante sull'immobile in oggetto.



- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 29 giugno 2009 nn.**

per la complessiva somma di € 300.000,00 (trecentomila/00), derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulato con atto notarile pubblico del notaio De Vivo Claudio, del 27.05.2009, rep./racc. , a garanzia di un capitale di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), della durata di 25 anni, a favore della _____, con sede in _____, alla Via _____ n. _____, C.F.: _____ e contro i sigg. _____, nato a _____, il _____, per la quota di 1/3 della proprietà e _____, nata a _____, il _____, per la quota di 2/3 della proprietà, gravante sull'immobile in oggetto. In rettifica della precedente nota di iscrizione del 28 maggio 2009 nn. 23871/4008 in quanto per mero errore materiale la somma capitale è stata erroneamente indicata quale € 80.000,00 (ottantamila/00), mentre l'esatta somma è € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 03 marzo 2016, ai nn.,** a favore della _____, con sede in _____ (___), C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Pubblico Ufficiale UNEP, Tribunale di Napoli, del 12/01/2016 n. _____, in rettifica al titolo della formalità n. del 03/03/2016 e, contro _____ per la quota di 1/3 della proprietà e _____ per la quota di 2/3 della proprietà, gravante sull'immobile in oggetto.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 18 maggio 2016, ai nn.,** a favore della _____, con sede in _____ (___), C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Pubblico Ufficiale UNEP, Tribunale di Napoli, del 12/04/2016, n. _____, in rettifica al titolo della formalità n. del 03/03/2016 e, contro _____ (per la quota di 3/9 della proprietà e per la quota di 1/9 di

usufrutto) e _____ (per la quota di 5/9 della proprietà e per la quota di 1/9 di usufrutto), gravante sull'immobile in oggetto.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 01 agosto 2023, ai nn.**, a favore della _____, con sede in _____ (_____), C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Pubblico Ufficiale UNEP, Tribunale di Napoli, del 22/06/2023 n. _____ e, contro i suddetti coniugi, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Si precisa in merito ai precedenti pignoramenti, trascritti rispettivamente: i data **03 marzo 2016, ai nn.** e in data **18 maggio 2016, ai nn.**

entrambi a favore della _____, che secondo quanto riportato nella certificazione rilasciata dalla Cancelleria della V Sezione Civile, in data 30/10/2023, contenuta in atti, il pignoramento trascritto in data 18 maggio 2016 ai nn. _____ R.P. è riferibile alla procedura esecutiva immobiliare, promossa dalla _____ nei confronti dei signori _____ e _____ a, n. R.G.E., che è stata dichiarata estinta e

cancellata dal G.E. dott. Mario Ciccarelli con ordinanza emessa in data 4 gennaio 2019. Inoltre, dalla suddetta certificazione, emerge che, avverso la predetta ordinanza di estinzione della procedura esecutiva n. R.G.E., è stato proposto reclamo al Collegio (R.G.), definito con sentenza di rigetto n., pubblicata in data 18 settembre 2019 (riportata in allegato), divenuta definitiva per mancata impugnazione nei termini di legge. Si evidenzia altresì che, secondo quanto riportato da ulteriore certificazione della Cancelleria, rilasciata in data 12/01/2024, in seguito ad istanza del Custode Giudiziario (anch'essa depositata in atti dal Custode, in allegato alla Relazione Preliminare), anche il pignoramento trascritto in data 03 marzo 2016, ai nn. _____ riconducibile alla predetta procedura esecutiva, rappresenta, difatti, il pignoramento originario della procedura, in seguito rettificato dal successivo verbale di pignoramento, trascritto in data 18 maggio 2016 ai nn., inoltre, con la citata ordinanza di estinzione del 4 gennaio 2019, il G.E. ha ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari di Napoli



1 di cancellare la trascrizione del pignoramento in rettifica del 18 maggio 2016, ma non la trascrizione del verbale di pignoramento originario.

Si segnalano, infine, gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per l'eventuale rettifica della planimetria catastale, stimati per una cifra complessiva pari ad € **8.000,00** (oneri amministrativi e oneri tecnici, più costi di ripristino dello stato dei luoghi, cfr. risposta al quesito 6), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (cfr. risposta al quesito 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6, 9 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 20).

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via Della Grotta Vecchia n. 46, sig. _____ (All. 19):

- *Gli importi annui relativi alla gestione ordinaria con riferimento all'immobile in oggetto sono pari ad € 500,43 annuali (pari a € 41,70 mensili), dal Bilancio Consuntivo 2022, mentre per il Bilancio Preventivo 2023, il totale ammonta ad € 480,00 annuali (pari a € 40,00 mensili);*
- *Non esistono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;*
- *I debiti ammontano ad € 120,00 di quote ordinarie (marzo, aprile, maggio 2024) nonché € 20,43 di conguagli 2022;*
- *Non esistono cause condominiali in corso;*
- *I millesimi di proprietà sono 63,52;*
- *Non esistono vincoli o servitù sull'appartamento o sue pertinenze;*
- *Nessuna eventuale dotazione, non esistono posti auto;*
- *Non sono a conoscenza di eventuale licenza edilizia del fabbricato;*
- *Non sono a conoscenza dell'esistenza del Regolamento di Condominio.*

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

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite*



pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla "Via Della Grotta Vecchia" n. 46, ricade in una semi-centrale della città appartenente al quartiere Fuorigrotta, amministrato dalla X Municipalità del Comune di Napoli Fuorigrotta-Bagnoli ed appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, antecedente, presumibilmente, al 1935. Lo stabile, realizzato con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio a Corte, ha accesso direttamente da Via Della Grotta



Vecchia dal portone di ingresso posto all'altezza del civico 46 ed è composto da un piano da un piano terra e, da tre ulteriori piani in elevazione, tutti destinati ad abitazione, serviti da due corpi scala interni, entrambi privi di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in discreto stato di manutenzione sia interna che esterna. Nell'ambito del comune di Napoli, come detto, essendo ubicato in una zona semi-centrale della città, gode di ottima accessibilità, essendo posto a circa 600 m, dalla fermata della ferrovia Cumana, che collega Fuorigrotta col Centro di Napoli, Stazione Montesanto della Ferrovia Cumana e della Metropolitana di Napoli Linea 2.

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

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 21). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato Tecnocasa Adesso Casa S.R.L., Via Giacomo Leopardi, 138 b/c, 80125 Napoli NA; Affiliato Tecnorete Amma Impresa S.R.L., Via Giacomo Leopardi, 207, 80125 Napoli NA; CASADREAM, Via Giacomo Leopardi, 277, 80125 Napoli NA; GABETTI NAPOLI



FUORIGROTTA, Viale di Augusto, 73/75, 80125 Napoli NA. TECNORETE, affiliato Casa Partners S.r.l., Via G. Leopardi n. 44/A, 80125 - Napoli.

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

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

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

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° semestre 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.450 €/mq e 2.250 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.900 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio del secolo scorso (superiore a 80 anni) in buone condizioni di manutenzione ed è privo di impianto di riscaldamento. Al contrario l'immobile è posto ad un secondo piano con ascensore, versa in buone condizioni di manutenzione ed appare recentemente ristrutturato, inoltre l'appartamento ha una superficie compresa tra i 50 e gli 80 mq e, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:



- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95
- appartamento privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- coefficiente di piano (secondo senza ascensore) = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (buono) = 1,10
- superficie interna compresa tra i 60 e gli 80 mq = 1,10
- stato di possesso (libero) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.900 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{2.000,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 50,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_l = 65,00 \text{ mq}$$

A_1 , A_2 e A_3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

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

$$A_1 = \text{superficie balcone} = 1,30 \text{ mq}$$

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

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$S_c = \{65,00 + [1,30 \times 0,30]\} = 65,39 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 65,39 \text{ mq} = \mathbf{€ 130.780,00 \text{ (centotrentamila/00)}}.$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 - modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per



lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile recentemente ristrutturato ed in buone condizioni di manutenzione, è stato applicato al valore di mercato medio, un coefficiente migliorativo pari a 1,10 (aumento del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile in corso di validità (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia, gli stessi ammontano ad € **8.000,00** (ottomila/00), cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, e delle opere di finitura, nonché degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 6). Non avendo rilevato vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, che secondo la certificazione fornita dall'amministratore p.t. di Via Della Grotta Vecchia n. 46 dott. Sergio Romano ammontano a € **140,43** (cfr. risposta al quesito 11).

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

$$V_m = 130.000,00 - 8000,00 - 140,43 = \text{€ } 120.000,00 \text{ (centoventimila/00 euro).}$$

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile - LOTTO UNICO	
Appartamento sito in Napoli, alla Via Della Grotta Vecchia n. 46, piano II°, int. 9	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ CHI - Fogl. 24; P.III 13; Sub 13; Cat. A/4; Classe 4; Consistenza Vani 3; Sup Cat. Totale 79 mq; Rendita € 247,90.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 50,00
Sup. lorda - SI	mq 65,00



Sup. commerciabile - Sc	mq 65,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.900,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	2.000,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 130.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi e ultimazione lavori + oneri amm. e tecnici)	- € 8.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 1,10 In buone condizioni di manutenzione
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	- € 140,43
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 120.000,00	

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

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

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

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

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



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

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

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

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Come già accennato in precedenza, lo scrivente precisa di aver, in primo luogo, a seguito della lettura degli atti, con la collaborazione del Custode Giudiziario, ricercato ed estratto il certificato di residenza storico aggiornato degli esecutati, sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, presso gli uffici del Comune di Napoli - Ufficio Anagrafe e Stato Civile (All. 3), dove, altresì, per la completezza delle indagini peritali, ha estratto anche il “Certificato di Stato di Famiglia” e lo “Stato Civile”, attraverso “l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni” (All. 3). Da quest'ultimo si evince che i suddetti coniugi, contraevano matrimonio a Napoli, il 09 giugno 1984, scegliendo il regime della comunione dei beni per i loro rapporti patrimoniali (non sono riportate annotazioni a margine del certificato), ne consegue che gli stessi acquisivano la piena proprietà dell'immobile, nel medesimo regime patrimoniale, come correttamente riportato all'interno dell'atto di provenienza del bene, rogato dal notaio Roberto Carbone, in data 22/02/2006 (All. 4).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di



spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;

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

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

Napoli, 22 maggio 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

