

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex 5^a BIS)

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

N. 117/2024 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Omissis
(creditore procedente - avv.to Omissis **) contro**
Omissis **(debitore esecutato);**

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).....	14
In merito al quesito 4).....	15
In merito al quesito 5).....	17
In merito al quesito 6).....	19
In merito al quesito 7).....	26
In merito al quesito 8).....	27
In merito al quesito 9).....	29
In merito al quesito 10).....	30
In merito al quesito 11).....	30
In merito al quesito 12).....	30
In merito al quesito 13).....	37
In merito al quesito 14).....	38



N. 117/2024 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa M. L. Russo

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa M. L. Russo, con provvedimento del 20 luglio 2024, comunicato a mezzo PEC del 23 luglio 2024, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 117/2024 del R.G.E., promossa dalla Omissis creditore procedente, rappresentata dall'avv. Omissis, contro il sig. Omissis, debitore esecutato.

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

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

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



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 1-4) 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 Niccolò Tiecco, in data 16/04/2024. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale per i beni subastati, 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 II, il 12/04/2024 ai nn. 18739/14847. Si rileva che il creditore procedente, non ha depositato le visure catastali storiche riguardanti gli immobili in oggetto, né lo stato civile del debitore, recuperato dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe e st. Civile del Comune di Quarto (All. 3), da cui risulta che lo stesso, sig. Omissis



risulta di stato civile libero, per cui, come riportato correttamente nell'atto di provenienza (allegato in seguito), Omissis acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, in data 23 novembre 2005, nel medesimo stato civile. Si precisa che lo scrivente ha acquisito anche il certificato di residenza storico e lo stato di famiglia del debitore presso gli uffici del comune di Quarto (NA), dove attualmente risiede e, altresì presso il precedente Comune di residenza, Pozzuoli (NA) (All. 3).

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- 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, corrisponde alla piena proprietà, degli immobili siti in Pozzuoli (NA), alla Via del Mare n. 64, "Parco Coraggio", costituiti da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, scala B, fabbricato C, contraddistinto dal numero di int. 1, con annessi area scoperta al PT e locale deposito al piano S1, pertinenziali, intestati al sig. Omissis

, per la piena proprietà.



INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... *chiede che siano pignorati i seguenti immobili siti nel Comune di Pozzuoli (NA), ... : a) appartamento: Via Del Mare, piano T, scala B; b) box-ripostiglio: Via Del Mare, piano 1S, scala B ...*”.

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento, a meno del civico, n. 64, non indicato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... *immobili siti nel Comune di Pozzuoli (NA) e così identificati al catasto fabbricati di detto Comune: a) appartamento: Foglio 7; Particella 158; sub. 3; Cat. A2; classe 4; vani 5; R.C. € 542,28; Via Del Mare, piano T, scala B; b) box-ripostiglio: Foglio 7; Particella 158; sub. 17; Cat. C2; classe 3; mq 25; R.C. € 72,30; Via Del Mare, piano 1S, scala B ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: non indicati.

CONFINI ATTUALI: l'appartamento, circondato per tre lati (Nord/Est/Sud) da un area scoperta pertinenziale a livello, confina nel suo insieme - **a Nord con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.IIa 101)**, ad Est con pineta di aliena proprietà, a Sud con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.IIa 160) e, ad Ovest, con vialetto comune esterno di **ingresso alla scala B e con corpo scala B**. Il deposito confina - **a Nord con terreni e fabbricati confinanti di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.IIe 100 e 101)**, ad Est con area scoperta esterna pertinenziale da cui si accede, a Sud con vialetto comune esterno di **ingresso alla scala B e, ad Ovest, con locale deposito di aliena proprietà (in C.F. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.IIa 158; Sub 16)**.

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *per il diritto della piena proprietà (quota - 1/1) appartenente al* Omissis
...”.



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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4), nella documentazione ipocatastale (All. 5) e, nel titolo di provenienza (All. 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Descrizione del bene: lotto unico composto da appartamento per civile abitazione, con annessi area scoperta e locale deposito pertinenziali

L'immobile pignorato, è costituito da un appartamento per civile abitazione, come detto, sito in **Pozzuoli (NA), alla via Del Mare n. 64, "Parco Coraggio", fabbricato C, scala B, piano terra, int. 1**, con annessi area scoperta e locale deposito al piano S1, pertinenziali, ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, a cui si accede dal portoncino d'ingresso della scala B, da una traversa di via Del Mare che si diparte dalla suddetta via, all'altezza del civ. 64, coincidente col terzo fabbricato a sinistra in fondo alla traversa. Il fabbricato, che attualmente appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un, un piano seminterrato, adibito a deposito e residenza, da un piano terra, oltre a tre ulteriori piani in elevazione, tutti destinati ad abitazione, serviti da due tre corpi scala (A e B), entrambi privi di ascensore (All. 8 - Foto da 1 a 9).



Gli immobili in oggetto, come detto sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti dati: 1) Foglio 7; p.lla 158; sub. 3; Cat. A/2, cl. 4; cons. 5 vani; sup. cat. tot. 74 mq; r.c. 542,28; 2) Foglio 7; p.lla 158; sub. 17; Cat. C/2, cl. 3; cons. 25 mq; sup. cat. 33 mq; r.c. 72,30, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 4).

L'appartamento, circondato per tre lati (Nord/Est/Sud) da un area scoperta pertinenziale a livello, confina nel suo insieme - **a Nord con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli**



Foglio 7; P.Ila 101), ad Est con pineta di aliena proprietà, a Sud con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Ila 160) e, ad Ovest, con vialetto comune esterno di ingresso alla scala B e con corpo scala B. Il deposito confina - a Nord con terreni e fabbricati confinanti di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Ile 100 e 101), ad Est con area scoperta esterna pertinenziale da cui si accede, a Sud con vialetto comune esterno di ingresso alla scala B e, ad Ovest, con locale deposito di aliena proprietà (in C.F. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Ila 158; Sub 16).



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

Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, le planimetrie dello stato dei luoghi dell'appartamento (Sub 3) e del locale deposito (Sub 17), non risultano conformi a quelle rappresentate nelle ultime planimetrie catastali in atti, entrambe risalenti all'11/04/1968 (planimetrie catastali d'impianto - All. 4), per modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad un ampliamento della volumetria interna abitabile dell'appartamento, sull'area scoperta a giardino, realizzata senza Titolo Edilizio, e ancora, di un ampliamento / sconfinamento della stessa area a giardino, sulla pineta confinante di aliena proprietà (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, dalla prima porta a destra entrando dal portoncino d'ingresso della scala B, a sua volta raggiungibile da un vialetto di accesso comune, che incrocia via del mare all'altezza del civ. 56



(All. 8 - foto da 10 a 15), inoltre, all'immobile, si può accedere anche dall'area scoperta esterna, direttamente da un cancello che si apre sul predetto vialetto comune (All. 8 - foto 7 e 14). L'immobile è dotato di tripla esposizione Nord-Est-Sud sull'area scoperta pertinenziale, che lo circonda su tutti e tre i lati: con due finestre a Nord, su cui affacciano la prima camera da letto e il W.C.; con due finestre ad Est, su cui affaccia la cucina e, con una porta finestra e con due finestre a Sud, su cui affacciano la cucina e le restanti camere da letto.

L'appartamento è costituito da:

- un (1) ingresso-disimpegno (All. 8 - foto da 16 a 21);
- tre (3) camere da letto (St. letto 1, All. 8 - foto da 22 a 27; St. letto 2, All. 8 - foto da 46 a 48; St. letto 3, All. 8 - foto da 49 a 51);
- un (1) servizio igienico W.C. (All. 8 - foto da 28 a 33);
- una (1) cucina-soggiorno (All. 8 - foto da 34 a 39);
- una (1) area scoperta a giardino (All. 8 - foto da 40 a 45);
- un (1) locale deposito (All. 8 - foto da 52 a 56).



Entrando dal portoncino d'ingresso ci si trova direttamente in un ambiente ingresso-disimpegno (All. 8 - foto da 16 a 21), privo di finestre, da cui è possibile raggiungere tutti i restanti ambienti dell'immobile, che allo stato risulta aperto con due ampi vani di passaggio sulla Cucina-soggiorno. Successivamente, dal suddetto ambiente, procedendo in senso orario, dalla prima porta a sinistra dell'ingresso-disimpegno, è possibile accedere alla prima stanza da letto (st. letto 1, All. 8 - foto da 22 a 27), dotata di un affaccio con finestra, a Nord, sull'area scoperta a livello pertinenziale. Dalla seconda porta a sinistra del corridoio, poi, si può accedere al bagno, anch'esso dotato di un affaccio con finestra a Nord, sull'area scoperta a livello pertinenziale, oltre che



di lavabo, doppi servizi, con vasca da bagno (All. 8 - foto da 28 a 33). Procedendo sempre in senso orario, da due passaggi aperti, si accede alla cucina-soggiorno (All. 8 - foto da 34 a 39), dotata di tre affacci sull'area scoperta pertinenziale: con doppia finestra ad Est e, con porta-finestra a Sud, da cui, si può accedere all'ampia area scoperta a livello a giardino (All. 8 - foto da 40 a 45). Sempre dall'ingresso-disimpegno, dalla terza porta a sinistra, si accede alla seconda camera da letto (st. letto 2, All. 8 - foto da 46 a 48), anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Sud sull'area scoperta pertinenziale. Infine, dalla quarta porta a sinistra del disimpegno, si accede alla terza stanza da letto (st. letto 3, All. 8 - foto da 49 a 51), anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Sud sull'area scoperta pertinenziale. Ancora, dall'area scoperta esterna, è possibile accedere, attraverso una piccola rampa ed un cancello, ad un locale deposito seminterrato, dotato di un affaccio con finestra a Sud sul vialetto comune di accesso alla scala B (All. 8 - foto da 52 a 56).



Tutti gli ambienti interni, hanno altezza netta utile pari a 3,00 m (misurata da pavimento a soffitto).

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 56,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 68,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 84,00 mq (All. 7 - Tav 3).

La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 8). Si precisa, tuttavia, che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposte al quesito 6, All. 8 - Tav. 3 e 4).



Allo stato, l'appartamento appare in stato di abbandono totale da svariati anni ed in pessime condizioni di manutenzione interna, gli impianti sono distaccati e non più funzionanti. il giardino esterno è incolto e pieno di vegetazione spontanea cresciuta ovunque. l'appartamento e il box in particolare sono pieni di mobilio, suppellettili di vario tipo ed elettrodomestici da conferire a discarica. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno sono in mattonelle di *ceramica* formato 20x20, di colore beige chiaro con disegno geometrico in tono più scuro, montate a 90° rispetto alle pareti; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, sono anch'essi in piastrelle di ceramica, formato 20x20 di colore beige chiaro. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in alluminio, tre porte sono prive di battente. Le invetriate esterne sono in alluminio, con vetro camera e tapparelle in pvc.



L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento. Gli impianti allo stato appaiono scollegati, non funzionanti e da rinnovare completamente.

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 gli estratti catastali storici e le planimetrie corrispondenti per i beni in questione, appartamento per civile abitazione, con annessi area scoperta e locale deposito, dotati di identificativi catastali univoci aggiornati all'attualità (All. 4), inoltre, lo scrivente ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione dei beni (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. 4).

Non si segnalano sugli immobili *de quo* dalla loro costituzione in Catasto Fabbricati ad oggi, fusioni o frazionamenti catastali, né variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario; foglio; p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente ha riscontrato difformità tra le planimetrie catastali dei beni in oggetto, appartamento al piano terra int. 1 - Sub 3 e locale deposito pertinenziale al piano S1 - sub 17, entrambe risalenti all'11/04/1968 (planimetrie catastali originarie d'impianto - All. 4) e lo stato reale dei luoghi, verificato in fase di sopralluogo



e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 7 e 8), come detto, per modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad un ampliamento della volumetria interna abitabile dell'appartamento, sull'area scoperta a giardino, realizzata senza Titolo Edilizio, e ancora, di un ampliamento / sconfinamento della stessa area a giardino, sulla pineta confinante di aliena proprietà (All. 7 - Tav 3 e 4). Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver regolarizzato l'immobile, previa richiesta di Mancata S.C.I.A. (ex art. 37, D.P.R. 380/2001 s.m.e i.), ripristinando lo stato dei luoghi per la realizzazione della nuova volumetria eseguita senza Titolo Edilizio sull'area scoperta pertinenziale e, per lo sconfinamento dell'area scoperta sulla pineta confinante, con relativa comunicazione all'Antiabusivismo (cfr. risposta al quesito n. 6).

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, degli immobili appartenenti al fabbricato, sito in Pozzuoli (NA), alla "Via Del Mare n. 64 - Parco Coraggio", costituiti da: **appartamento posto al piano terra, isolato C, scala B, int. 1,**



composto da: un (1) ingresso-disimpegno; tre (3) camere da letto; un (1) servizio igienico W.C.; una (1) cucina-soggiorno; una (1) area scoperta a giardino; un (1) locale deposito. L'appartamento, circondato per tre lati (Nord/Est/Sud) da un'area scoperta pertinenziale a livello, confina nel suo insieme - a Nord con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Illa 101), ad Est con pineta di aliena proprietà, a Sud con terreno e fabbricato confinante di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Illa 160) e, ad Ovest, con vialetto comune esterno di ingresso alla scala B e con corpo scala B. Il deposito confina - a Nord con terreni e fabbricati confinanti di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Ille 100 e 101), ad Est con area scoperta esterna pertinenziale da cui si accede, a Sud con vialetto comune esterno di ingresso alla scala B e, ad Ovest, con locale deposito di aliena proprietà (in C.F. del Comune di Pozzuoli Foglio 7; P.Illa 158; Sub 16). L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): 1) Foglio 7; p.Illa 158; sub. 3; Cat. A/2, cl. 4; cons. 5 vani; sup. cat. tot. 74 mq; r.c. 542,28; 2) Foglio 7; p.Illa 158; sub. 17; Cat. C/2, cl. 3; cons. 25 mq; sup. cat. 33 mq; r.c. 72,30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito in seguito al rilascio dal Comune di Pozzuoli della licenza Edilizia n. 73 del 06/04/1966 e successiva Variante del 1968, annotate nei registri Comunali, di cui, tuttavia, non sono stati rinvenuti i relativi atti cartacei, per cui allo stato non è possibile completare la verifica della regolarità del fabbricato rispetto ai grafici di Licenza. Nondimeno, dalle ricerche effettuate presso la S.A.B.P. dell'Area Metropolitana di Napoli, con riferimento alle suddette Licenze Edilizie, sono state ritrovate le Autorizzazioni della Soprintendenza ai Monumenti n. 6557 del 12/10/1965 e n. 8729 del 28/07/1967, con relativi grafici allegati. Con riferimento all'immobile, in oggetto, in particolare, si rileva che lo stesso andrebbe regolarizzato, previa richiesta di Accertamento di Conformità, art. 37 del D.P.R. 380/2001 e relativa comunicazione all'Antiabusivismo, per la



demolizione di un abuso parziale relativo alla realizzazione di un volume abitabile sull'area esterna pertinenziale, per lo sconfinamento della stessa area esterna su pineta confinante di aliena proprietà e, per la regolarizzazione del frazionamento dell'originario locale deposito e dell'area comune scoperta del fabbricato e, della diversa distribuzione interna degli immobili, tutti effettuati senza Titolo Edilizio, di cui sono stati sottratti i relativi costi dal valore stimato (Cfr. risposta al quesito 6).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 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 alla 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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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 **30 novembre 1993**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Mario Ferrara, n. rep. / racc. 52527/14643**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **16 dicembre 1993, ai nn. 38921/29999** (All. 9), perveniva alla sig.ra Omissis

per acquisto dai sigg. Omissis e

Omissis, la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, siti in Pozzuoli (NA), alla Via Del Mare n. 64, località Licola, "Parco Coraggio", costituiti da un appartamento per civile abitazione appartenente al fabbricato C, posto al piano terra della scala B, int. 1, con annessi area scoperta a giardino al PT e locale deposito al piano S1, identificati al N.C.E.U. del suddetto Comune con i seguenti identificativi Catastali: 1) Fogl. 7; P.IIa 158; Sub 3; Cat. A/2; Classe 4; Consistenza Vani 5; Sup Cat. Totale 74 mq; Rendita € 542,28. 2) Fogl. 7; P.IIa 158; Sub 17; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza 25 mq; Sup Cat. Totale 33 mq; Rendita € 72,30.

- In data **31 maggio 2001**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Lottini Massimo, n. rep. / racc. 3842/1260**, trascritto nei registri



immobiliari di Napoli II, il **04 giugno 2001 ai nn. 20688/15471** (All. 10),
perveniva alla sig.ra Omissis

per acquisto dalla predetta Omissis la piena proprietà degli
immobili in oggetto.

- In data **23 novembre 2005**, in virtù di atto di compravendita a rogito del
Notaio **Paladini Benedetto, n. rep. / racc. 70820/17141**, trascritto nei registri
immobiliari di Napoli II, il **24 novembre 2005, ai nn. 65745/36085** (All. 6),
perveniva al sig. Omissis di
stato civile celibe, per acquisto dalla predetta Omissis la piena
proprietà degli immobili in oggetto (All. 6).

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento
trascritto in Napoli II, il 12 aprile 2024, ai nn. 18739/14847.

Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate
consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti catastali attuali e di
archivio recuperati, l'immobile *de quo*, attualmente identificato al Catasto
Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA): 1) Foglio 7; p.lla 158; sub. 3; Cat.
A/2, cl. 4; cons. 5 vani; sup. cat. tot. 74 mq; r.c. 542,28; 2) Foglio 7; p.lla 158;
sub. 17; Cat. C/2, cl. 3; cons. 25 mq; sup. cat. 33 mq; r.c. 72,30, non ha subito
fusioni né frazionamenti dalla sua costituzione originaria ad oggi (All. 4).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella
individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli (NA), con i seguenti
dati: **Foglio 7, p.lla 158**, coincidente con lo stesso foglio e particella 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.

In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come "al di fuori dei centri urbani" si faccia applicazione dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco.

In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al regolamento edilizio del 16 novembre 1935.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene:

1) **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.

2) **in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942** 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) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,

3) **in data antecedente al 17.08.1942** 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) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935)

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

La particella di terreno ove sorgono i beni oggetto di pignoramento, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli, Catasto Terreni e Fabbricati al **Foglio 7; p.lla 158**, ricade nel perimetro della “Zona B8 - Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola Mare” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, adottato ai sensi delle Leggi n. 1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982, con le modifiche e integrazioni di cui alla di alla delibera del



consiglio provinciale n. 48 del 26.06.2001 e al decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n. 69 del 23.01.2002, cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 11), inoltre ricade nella zona S.B. “Norme per le zone sature private”, del Piano Territoriale Paesistico dell’Area dei campi Flegrei, approvato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 06/11/1995 (come da D.M. 26.04.1999, pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.1999), comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida. In tale zona “è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti e di ulteriore edificazione”. Si precisa, altresì, che l’area rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza, ivi comprese le aree di cui alla legge 11/06/1922, n° 778 (Beni Paesaggistici, di cui al D.M. del 17.09.1957, pubblicato sulla G.U. n. 236 del 23.09.1957), tuttavia, la suddetta zona non risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (Al. 12). La destinazione d’uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Lo scrivente precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, poiché secondo l’art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l’obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni; sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene e sull’esistenza della dichiarazione di Agibilità si rimanda alla risposta del quesito successivo.

Verifica regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, verificando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Pozzuoli, oltre alle ricerche effettuate presso l’Archivio della Soprintendenza



Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato, è stato realizzato in seguito al rilascio dal Comune di Pozzuoli, della Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1966 e successiva Variante del 1968, entrambe rilasciate al costruttore Omissis

Le suddette Licenze, risultano annotate presso i registri cartacei di archivio del Comune di Pozzuoli, come da relativa certificazione, tuttavia, secondo dichiarazione rilasciata dallo sportello S.U.E. (All. 13), “... *L'originale del titolo annotato, in uno agli elaborati grafici, non risultano reperibili presso l'Archivio Comunale ...*”, di conseguenza allo stato non è stato possibile effettuare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato e, del bene in oggetto, rispetto ai grafici di Licenza. Nondimeno, dalle ricerche effettuate presso la S.A.B.P dell'Area Metropolitana di Napoli, con riferimento alle suddette Licenze Edilizie, sono state rilasciate due Autorizzazioni dell'allora Soprintendenza ai Monumenti della Campania: la n. 6557 del 12 ottobre 1965, propedeutica al rilascio della prima Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1965 e, la n. 8729 del 28.07.1967, propedeutica al rilascio della Variante del 1968, entrambe con i relativi grafici di progetto allegati (All. 14). Dalle ricerche effettuate non è stata rilevata l'esistenza di alcuna Licenza o Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in oggetto (All. 13).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'immobile *de quo*, appartamento per civile abitazione al PT, con annessi area scoperta a livello pertinenziale (Sub 3) e locale deposito al P-S1 (Sub 17), lo scrivente, in seguito al sopralluogo effettuato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dei suddetti immobili, rispetto alle ultime planimetrie catastali, risalenti all'11.04.1968, planimetrie catastali originarie d'impianto (All. 4), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 13), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni; inoltre, dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi con le suddette planimetrie



catastali e, con i grafici di progetto allegati all'Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Campania n. 8729 del 28.07.1967, propedeutici al rilascio della Licenza Edilizia in Variante del 1968 (All. 8 - Tav. 3 e 4), si rilevano altresì: un ampliamento della volumetria interna dell'immobile, effettuata realizzando un ulteriore vano chiuso su tutti i lati, corrispondente all'attuale cucina, con soprastante terrazzino a servizio dell'appartamento al I° piano, int. 3, non oggetto di procedura, di aliena proprietà (in C.F. del Comune di Pozzuoli al Foglio 7; P.Ila 158, sub 9), previa demolizione dell'originario balcone (All. 8 - Tav 3 e 4); un ampliamento dell'originaria area esterna pertinenziale con relativo sconfinamento sulla pineta adiacente di aliena proprietà, ed infine, si rileva il frazionamento dell'originario locale seminterrato e dell'originaria area scoperta comune, negli attuali subalterni 14, 15, 16 e 17, effettuato probabilmente in fase di realizzazione del fabbricato. Dalle indagini effettuate si precisa che, con riguardo sia al fabbricato che all'immobile in oggetto, relativamente alle suddette opere, di cui allo stato non è possibile risalire all'epoca di realizzazione, non sono state rinvenute richieste di Condonò Edilizio presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli (All. 13) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Pozzuoli (All. 15).

Mentre la diversa distribuzione interna e il frazionamento dell'originario locale seminterrato, sono sicuramente sanabili, perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per gli ampliamenti volumetrici e gli sconfinamenti e ampliamenti dell'area scoperta esterna, sicuramente non consentiti dall'attuale Normativa Urbanistico Edilizia, precisando, inoltre, che i suddetti interventi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo i suddetti abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del



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

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

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

Precisando che in questa sede, non essendo possibile istruire materialmente le suddette pratiche edilizie, la quantificazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico Edilizia dei beni, è effettuata a livello puramente teorico, anche al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni *de quo* (Cfr. risposta al quesito 8), i costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità per mancata S.C.I.A., ammontano a € **5.500,00**, per la sanzione



amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 700,00 (calcolata al doppio per ripristino stato dei luoghi); oltre agli oneri concessori, pari a € 2,85 x Volumetria frazionata VVPP, in questo caso pari a € 3,94 x 34 mq (sup. deposito) x 2,30 (h. lorda deposito) = € 310,00. Ancora vanno considerate le spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale delle planimetrie catastali 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. 16). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 17.551,22, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € 19.000,00, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € 30.000,00 (trentamila/00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 11 dicembre 2023, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Francesco Cipriani Marinelli, lo scrivente ha appreso, nel corso del sopralluogo, che l'immobile è allo stato disabitato e in stato di abbandono da circa due anni, di cui al verbale di accesso del Custode Giudiziario (All. 2).

Il sottoscritto, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Napoli, Ufficio Territoriale di Pozzuoli, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei suddetti proprietari sull'immobile de quo, non riscontrando l'esistenza di nessun contratto di locazione riguardante l'immobile in oggetto, come da relativa certificazione (All. 17).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro),*



informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12), inoltre, non essendo l'immobile *de quo* sottoposto a regime condominiale, non sussistono sullo stesso, particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali. Non sono stati rilevati, altresì, sul bene in oggetto 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 al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato (All. 5):

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

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 65746/22718, del 24 novembre 2005**, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli II, per la complessiva somma di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00), a garanzia di un mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Paladini Benedetto, del 23.11.2005, rep. 70821/17142, di originarie € 130.000,00 (centotrentamila/00), della durata di 25 anni a favore della Omissis



e contro Omissis

gravante sull'immobile in

oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 17733/12165 del 13 aprile 2010**, a favore di Omissis

derivante da atto esecutivo cautelare -

verbale di pignoramento immobili del 10/03/2010, rep. 219/2010, e contro il suddetto Omissis gravante sull'immobile in

oggetto per la piena proprietà. Lo scrivente precisa di aver verificato presso la cancelleria della V Sezione Civile di codesto Tribunale, che la suddetta trascrizione, corrisponde alla procedura esecutiva n. 609/2010, promossa da Omissis _____ contro Omissis _____, che risulta estinta in data 20/12/2018.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 18739/14847 del 12 aprile 2024**, a favore di Omissis

, derivante da atto esecutivo

cautelare - verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024, rep. 2914/2024, e contro il suddetto Omissis gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Infine, si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per la relativa rettifica della planimetria catastale, stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a circa € **30.000,00** (trentamila/00), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

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

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



I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso l' Agenzia del Demanio.

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6, 9 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Pozzuoli (All. 18).

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.

Lo scrivente ha appreso in sede di sopralluogo, che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, non è soggetto a regime condominiale, per cui non sussistono le ipotesi del quesito (All. 2).



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 base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

- il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare;
- i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime

Il custode **vigilerà sull'emissione dell'ordine di abbattimento/rimessione in pristino ad opera del Comune**, nonché sulla **successiva emissione di provvedimenti Comunali che accertino la mancata ottemperanza alle attività prescritte e/o di acquisizione al patrimonio Comunale**.

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 acquisiti in sede di vendita forzata;



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

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Pozzuoli (NA), alla "Via Del Mare n. 64", ricade in una zona sub-urbana della città, località Licola Mare ed appartiene ad un Complesso Edilizio denominato "Parco Coraggio", composto da tre fabbricati A - B e C, costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. In particolare il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto (isolato C), realizzato con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, è composto da un piano seminterrato, un piano terra e, da tre ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile, ha accesso da un vialetto comune ai suddetti fabbricati, dipartentesi da Via Del Mare n. 64 e, allo stato, versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne. Nell'ambito del comune di Pozzuoli, essendo ubicato in una zona periferica sub-urbana della città, non gode di ottima accessibilità.

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 simili 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 BIN (Borsa Immobiliare di Napoli) e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 19). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA MILLE CASE S.r.l. - Via Miliscola n. 384; 80078 Pozzuoli (NA); Affiliato INNOVAZIONE CASA S.r.l. - Via Montenuovo Licola Patria n. 45; 80078 Pozzuoli (NA); RE/MAX Immobiliari Riuniti, Via Toledo n. 106, 80132 - 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".

Si precisa, tuttavia che, nel caso specifico, dal calcolo delle superfici commerciali, sono state escluse le superfici derivate da ampliamenti effettuati senza titolo edilizio, di cui alle verifiche effettuate rispetto alle planimetrie catastali originarie d'impianto (Cfr. risposta al quesito 6), come riportato negli elaborati grafici di rilievo (All. 7 - Tav. 3 e Tav 4).

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona omogenea di appartenenza (Provincia di Napoli, Comune di Pozzuoli: E4 - Suburbana / LICOLA / MARE) (abitazioni civili in normale stato di manutenzione), con riferimento al I° sem.



2024, rientra in un intervallo compreso tra 730 €/mq e 1.300 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1000 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso (età superiore a 50 anni) in mediocri condizioni di manutenzione inoltre, si considera un'ulteriore penalizzazione per l'impossibilità, allo stato, di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia, rispetto ai grafici di Licenza del fabbricato, non reperiti presso lo S.U.E. (Cfr. risposta al quesito 6); ancora, l'immobile si considera completamente da ristrutturare per lo stato di abbandono generale in cui versa e, altresì, per la necessità di effettuare lo smaltimento di tutti gli arredi, elettrodomestici e suppellettili, non più riutilizzabili. Al contrario l'immobile ha una superficie utile interna minore di 60 mq e, si considera libero per l'assenza di contratti di locazione registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 60 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre), impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia] = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (immobile completamente da ristrutturare) = 0,90
- superficie interna < 80 mq = 1,10;
- stato di possesso (immobile libero) = 1,05

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1000 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,05 = \mathbf{1000,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

dove: S_l è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 56,00mq), sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella



dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

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

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

SL = 68,00 mq

A1 = superficie area scoperta a livello = 150,00 mq

A2 = superficie locale deposito = 34,00 mq

x = 0,10 (10% della superficie, per aree scoperte pertinenziali, fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza sarà calcolata al 5 %)

z = 0,25 (per pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{68,00 + [0,10 \times 68,00] + [0,05 \times 82,00] + [0,25 \times 34,00]\} = 87,00 \text{ mq}$$

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

$$Vm = 1000,00 \text{ €/mq} \times 87,00 \text{ mq} = \text{€ } 87.000,00 \text{ (ottantasettemila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla recente normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni e, l'impossibilità allo stato di completare la verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia rispetto ai grafici di Licenza, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile



completamente da ristrutturare, è stata applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato di possesso, non esistendo nessun contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, registrato in data anteriore al pignoramento, ed essendo allo stato l'immobile libero, è stato applicato al valore di mercato medio un coefficiente qualitativo pari a 1,05 (aumento del 5%). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € 30.000,00 (trentamila/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 esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. = 1,00). Infine, non esistendo oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta al quesito 11), anche in questo caso, lo scrivente non ha considerato alcuna detrazione al valore di mercato (coeff. rid. = 1,00).

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

$$V_m = 87.000,00 - 30.000,00 = € 60.000,00 \text{ (sessantamila/00 euro).}$$

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile - Appartamento per civile abitazione con annessi terrazzino a livello e locale deposito pertinenziale	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA): 1) Fogl. 7; P.IIa 158; Sub 3; Cat. A/2; Classe 4; Consistenza Vani 5; Sup Cat. Totale 74 mq; Rendita € 542,28. 2) Fogl. 7; P.IIa 158; Sub 17; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza 25 mq; Sup Cat. Totale 33 mq; Rendita € 72,30.
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	mq 56,00
Sup. lorda - SI	mq 68,00
Sup. commerciabile - Sc	mq 87,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1000,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	1000,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 87.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	



Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi + oneri amm. e tecnici)	- € 30.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,90 Immobile completamente da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,05 Immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 Nessuno
Oneri Condominiali insoluti	Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 60.000,00	

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, indicando:*

il valore del cespite per intero;

il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);

il valore di mercato della quota

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli uffici dei Comuni di Pozzuoli (NA) e di Quarto (NA) - Servizi Demografici, i certificati di residenza storici del debitore esecutato, sig. Omissis e, altresì, il Certificato di Stato di Famiglia, da cui risulta che lo stesso risiede in Omissis così come risultava alla data del pignoramento (All. 3); inoltre, ha acquisito "il *Certificato di stato civile*" (All. 3), da cui si evince che il predetto debitore, risulta di stato civile celibe, come riportato correttamente nell'atto di provenienza del bene in oggetto, rogato dal Notaio Benedetto Paladini, in data 23 novembre 2005, attraverso il quale, lo stesso acquisiva la piena proprietà dell'appartamento oggetto di procedura (All. 6).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non



Luca Di Meglio Architetto

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, 9 dicembre 2024

l’Esperto
arch. Luca Di Meglio

