

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento N. 194/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA XXXXXXXXXXXX

CONTRO XXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., per il procedimento in oggetto, il giorno 26/04/2023 e prestato giuramento il 03/05/2023 da inizio al lavoro peritale necessario alla elaborazione della relazione di stima (art. 173 bis disp. att. c.p.c.) del bene oggetto di pignoramento rispondendo ai quesiti come di seguito sviluppati.

BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, situato in Napoli (NA) alla via Comunale Napoli (già via Napoli), n. 126, è descritto e identificato nell'Atto di Pignoramento notificato al sig. XXXXXXXXXXXX il 17/03/2022 con numero di repertorio 4098, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 14/04/2022, R.G. 10882, R.P. 8205 e depositato nel fascicolo della procedura, come segue:

Unità Immobiliari site nel Comune di Napoli – Catasto dei Fabbricati Sez. Urb. PIA Foglio 7, particella 1192, subalterno 19, Zona Cens. 5, Cat. A/2, consistenza 5,5 vani, VIA NAPOLI n. 126 piano 2 int. 7 – 80126 NAPOLI, per la quota di 1/1;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il lavoro peritale è iniziato con le indagini catastali e quelle sul titolo di provenienza per acquisire le informazioni necessarie ad individuare l'esatta localizzazione del cespite pignorato in titolarità dell'esecutato al fine di accedere all'immobile pignorato e redigere la seguente relazione.

La sottoscritta ha inoltre effettuato:

- Un preliminare studio urbanistico delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli (NA) approvata con Decreto PGRC n. 323 del 11 giugno 2004 e della Cartografia, al fine di acquisire la zonizzazione e la destinazione urbanistica della zona in cui è situato il cespite pignorato e la eventuale presenza di vincoli.

- **Ispezioni ipotecarie** a nome del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX e sull'immobile pignorato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sez. PIA, al Foglio 7, Particella 1192, Subalterno 19. (ALLEGATO N.2, 2A, 2B, 2C, 2D)

- Ha richiesto e acquisito presso il **Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa** il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, attuale e storico, relativo alla zona del territorio di cui fa parte l'immobile pignorato. (ALLEGATO N. 13)

Inoltre si è recata ai seguenti uffici e organi competenti:

- **Comune di Napoli - Ufficio Anagrafe e Ufficio dello Stato Civile** al fine di acquisire: Certificato di Residenza Storico, Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di matrimonio del debitore esecutato. (ALLEGATO N. 1)

- **Archivio Notarile Distrettuale di Napoli** per acquisire atto di compravendita del bene pignorato. (ALLEGATO N. 2A)

- **Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia e Ufficio URP** al fine di verificare la presenza o meno di titoli edilizi abilitativi. Nello specifico la sottoscritta ha verificato la presenza di: Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire, Agibilità, DIA, CIL, SCIA. (ALLEGATO N. 9,10)

- **Ufficio Condono Edilizio** per verificare l'esistenza o meno di richieste di *Concessioni Edilizie in Sanatoria* relative al bene pignorato. (ALLEGATI N. 11)



- **Ufficio Antiabusivismo edilizio** per verificare la presenza o meno di *contenzioni amministrative* relativi al bene pignorato. (ALLEGATO N. 12)

RISPOSTA AI QUESITI - SEZIONE A

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

C.D.C.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta precisa che:

- Dallo studio del fascicolo si evince che:

- È stata depositato **Certificato notarile ipo-catastale (ai sensi del II comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della Legge 3 agosto 1998 n. 302)** in data 16/09/2022 redatta dalla dott.ssa XXXXXXXXXXX, notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e



Nola che attesta, relativamente all'immobile pignorato, che *il signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, è titolare del diritto di piena proprietà.*

- La certificazione risale ad un atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXXX di Napoli in data 6 agosto 1982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 1, in data 27 agosto 1982 ai numeri 16033/12312, con il quale il signor XXXXXXXXXXXX acquistava dal signor XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il 23 ottobre 1917 la piena proprietà dell'immobile (...) e **trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.**

(ALLEGATO N. 2A, 2B)

Si precisa in risposta al quesito che nel fascicolo della procedura non risultano depositate le visure catastali attuali e storiche.

- Acquisite le visure catastali storiche relative al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento dalle stesse si evince che i dati catastali attuali e storici sono inseriti nella relazione notarile salvo i dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2025, Pratica n. NA0511285 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 511285.1/2025).

La situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2025 ad oggi indica come indirizzo: VIA COMUNALE NAPOLI n. 126, Scala A, Interno 7, Piano 2.

(ALLEGATO N. 3)

Si precisa che acquisito:

-l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, dallo stesso si evince che **XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio tra loro il giorno XXXXXXXXXXXX.**

Nessuna annotazione in calce

(Certificato rilasciato in data 23/05/2023)

(ALLEGAT N.1)



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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

DIRITTO REALE PIGNORATO

- Dall'**Atto di pignoramento** con numero di repertorio 4098, trascritto il 14/04/2022, R.G. 10882 R.P. 8205 si evince che **il diritto reale pignorato è la PROPRIETA'** per la quota di 1/1 del bene immobiliare sito in Napoli (NA), proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, *riportato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali **Unità Immobiliari site nel Comune di Napoli – Catasto dei Fabbricati Sez. Urb. PIA Foglio 7, particella 1192, subalterno 19, Zona Cens. 5, Cat. A/2, consistenza 5,5 vani, VIA NAPOLI n. 126 piano 2 int. 7 – 80126 NAPOLI, per la quota di 1/1;***

(ALLEGATO N. 2D)

- Nella **nota di trascrizione**, relativamente all'unità negoziale n. 1 e precisamente: Immobile n. 1 - sito al **Comune di Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, Subalterno 19 – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5, vani, indirizzo via Napoli, n. civico 126, interno 7, piano 2** sono indicati come:

- **soggetto a FAVORE:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- **soggetto CONTRO:** XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (ALLEGATO N. 2D)



- Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato in piena proprietà in virtù di **Atto di compravendita Repertorio n. 108049 - 31039 stipulato il 06/08/1982**, per notaio dott. XXXXXXXXXXXX, iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 27/08/1982, ai nn. R.G. 16033, R.P. 12312, da cui si evince che: - *si costituiscono - da una parte - XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXXXXXX (...) - dall'altra - XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXXXXXX (...) oggetto di quest'atto è una compravendita regolata dai seguenti: Patti e Condizioni Art. 1 XXXXXXXXXXXX vende e trasferisce a XXXXXXXXXXXX che accetta e acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato da lui costruito In Napoli Pianura, ed avente ingresso dalla via San Donato e dalla via Napoli - Quartino di vani tre ed accessori, posto in piano secondo della scala A avente ingresso da via Napoli (...) Denunziato all'UTE con scheda 1.585 del 9.3.82 (...).*

(ALLEGATO N. 2A, 2B)

Si precisa che acquisito **l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio** del debitore esecutato, dallo stesso si evince che XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio tra loro il giorno XXXXXXXXXXXX.

Nessuna annotazione in calce

(ALLEGAT N. 1)

Si precisa che il diritto di PIENA PROPRIETA' indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'ultimo atto di provenienza trascritto a suo favore.

BENE PIGNORATO

Il bene pignorato, sito in Napoli (NA) alla via Comunale Napoli (già via Napoli), n. 126, nell'atto di pignoramento è descritto come segue: *unità immobiliare, riportato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali* **Unità Immobiliari site nel Comune di Napoli - Catasto dei Fabbricati Sez. Urb. PIA Foglio 7, particella 1192, subalterno 19, Zona Cens. 5, Cat. A/2, consistenza 5,5 vani, VIA NAPOLI n. 126 piano 2 int. 7 - 80126 NAPOLI, per la quota di 1/1;**



- Il bene pignorato dalle risultanze al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) è il seguente:

Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, Sub 19, Categoria A/2, Consistenza 5,5, Superficie Catastale Totale 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 114 mq, via Comunale Napoli, n. 126, scala A, interno 7, piano 2 con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2025, pratica n. NA0511285 in atti dal 23/10/2025 - Variazione di Toponomastica (n. 511285.1/2025). (ALLEGATO N. 3)

Si precisa in risposta al quesito che non si riscontrano difformità formali.

L'immobile è identificato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso con i dati catastali corretti alla data del pignoramento medesimo.

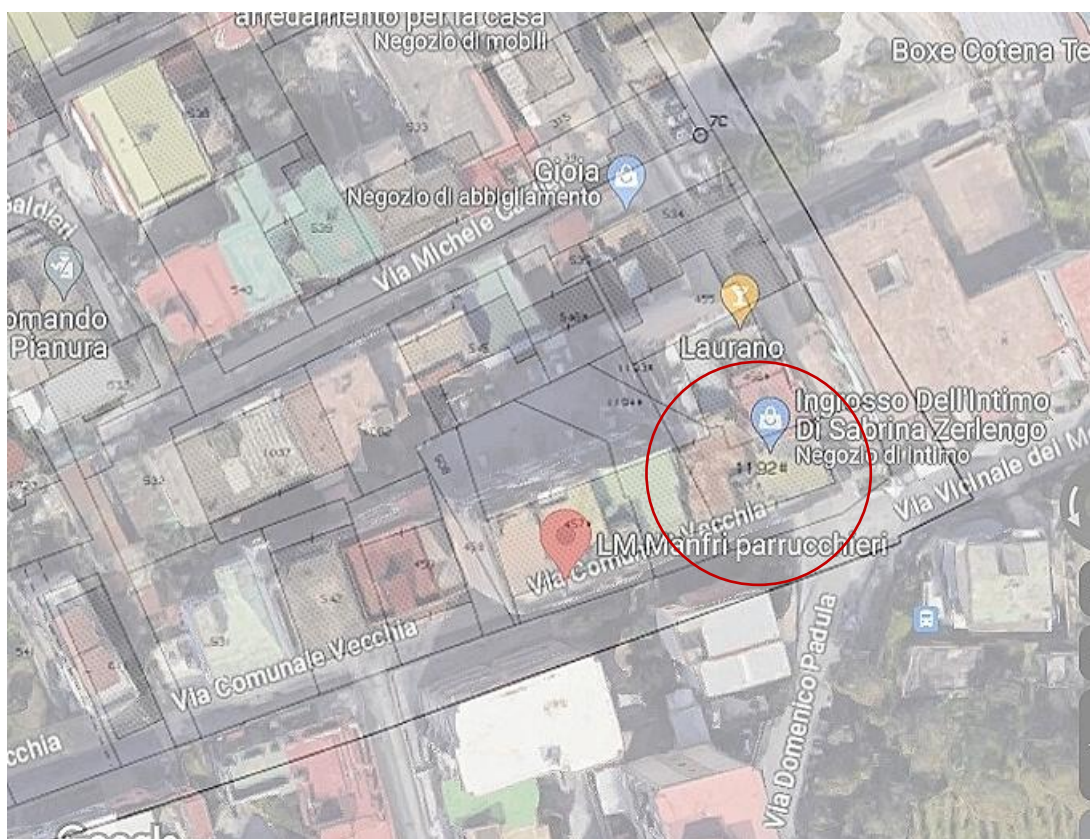
DIFFORMITÀ SOSTANZIALI

Si precisa in risposta al quesito che in sede di sopralluogo si è riscontrato, rispetto alla planimetria catastale acquisita, una diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture sul prospetto esterno. Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate. (ALLEGATO N. 5)

Effettuate le visure catastali è stato estratto il foglio di mappa ed effettuato il confronto con la foto satellitare mediante sovrapposizione. (ALLEGATO N. 4)



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-MAPPA SATELLITARE



Si osserva che dalle risultanze catastali attuali e dalla sovrapposizione della mappa catastale e satellitare, il bene immobiliare pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Napoli (NA) Sezione Urbana PIA, al Foglio 7, p.lla 1192, sub 19, ha indirizzo in via Comunale Napoli, n. 126.

Si osserva che dalle risultanze catastali attuali e storiche il cespite pignorato è stato identificativo, nella Mappa Terreni Correlata del Comune Napoli, al Foglio 66, Particella 1192.

(ALLEGATO N. 3)

FORMAZIONE LOTTI

In risposta al presente quesito si segue l'indicazione secondo la quale *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.*

Seguendo queste indicazioni si procede alla **formazione del lotto per la vendita.**



LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di una unità abitativa ubicata nel comune di Napoli (NA), in via Comunale Napoli, n. 126, scala A, secondo piano, composta da: tre camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone di una superficie commerciale complessiva di mq 124,00 confinante a nord e a ovest con altre unità immobiliari a sud con via Comunale Vecchia e a est con vi Comunale Napoli.

Il lotto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana PIA, al Foglio 7, Particella 1192, sub 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento ubicato in Napoli (NA), in Via Comunale Napoli, n. 126, in uno stabile situato nei pressi dell'incrocio tra via Comunale Vecchia e via Comunale Napoli, nell'area est del quartiere Pianura.



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La via Comunale Napoli, in cui è ubicato il cespite pignorato, è una strada di un quartiere della periferia occidentale di Napoli, Pianura, situato a ovest della collina dei Camaldoli.

Il territorio di Pianura, il cui toponimo deriva dalle caratteristiche del suo territorio pianeggiante circondato da alture, è stato luogo di escavazione, taglio e trasporto del piperno, pietra molto dura, ampiamente usata nelle opere architettoniche di Napoli.

La via Comunale Napoli si dirama verso nord-ovest da un incrocio a ridosso di un'ampia area verde coltivata ed è caratterizzata in prevalenza da un'edilizia residenziale, la cui provenienza e regolarità non si è verificata.

I principali **collegamenti** pubblici con il territorio circostante sono le linee autobus (fermata a 40 m).

Nell'area sono presenti diversi **servizi**: negozi di prima necessità, supermercato (300 m), farmacia (50 m), ristorante (850 m) in prossimità del bene sono situati: Scuola dell'infanzia (1,00 Km), Scuola primaria (750 m), Istituto Comprensivo Statale (1,1 km), Istituto superiore (6,0 Km).

DESCRIZIONE LOTTO IN VENDITA

Il cespite pignorato, situato nel comune di Napoli (NA) in un fabbricato posto ad angolo su di un incrocio stradale, si raggiunge percorrendo la via Comunale Napoli, fino al civico n. 126, e attraversando l'androne, di accesso alla scala A, fino a raggiungere il secondo piano del fabbricato.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso un cancello in ferro, di accesso al fabbricato dalla strada, e raggiunto il secondo piano, attraverso una porta blindata di accesso all'appartamento.

(ALLEGATO N. 8)

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'appartamento allo stato attuale è composto: tre camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone.

L'altezza interna è di 2,90 m.



STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE

Il **fabbricato** di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è realizzato in cemento armato e si presenta in buono stato di conservazione. Il cancello di accesso all'androne e alle scale è verniciato di colore grigio, è elettrico e provvisto di citofono.

Le **pareti dello stabile** si presentano all'esterno finite con intonaco e finitura in pittura.

La **porta d'ingresso** si presenta con finitura in legno.

Gli interni dell'unità abitativa pignorata si presentano in buono stato di conservazione la qualità delle finiture presenti sono discrete.

Le **pareti interne** alle camere e i **soffitti** si presentano intonacate e finite con pittura.

L'illuminazione è predisposta mediante lampadari in alcuni ambienti e faretti incassati in pannelli in altri.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti per esterno sono in pvc, **le porte interne** in legno.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico per adduzione e scarico, impianto di condizionamento.

Non è stato possibile recuperare nessuna certificazione relativa agli impianti predisposti nell'appartamento **ai sensi della legge 46/90 e successive**.

Non si è recuperato l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la produzione dello stesso: Euro 200,00

La superficie commerciale del bene immobiliare pignorato identificato al C.F. del Comune di Napoli (NA), sezione urbana PIA, foglio 7, particella 1192, sub 19, via Comunale Napoli (già via Napoli), n. 126, scala A, piano 2 è:

Totale superficie commerciale intero lotto in vendita=124,00 mq



In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne del bene pignorato.

FABBRICATO BENE PIGNORATO



CAMERA 1



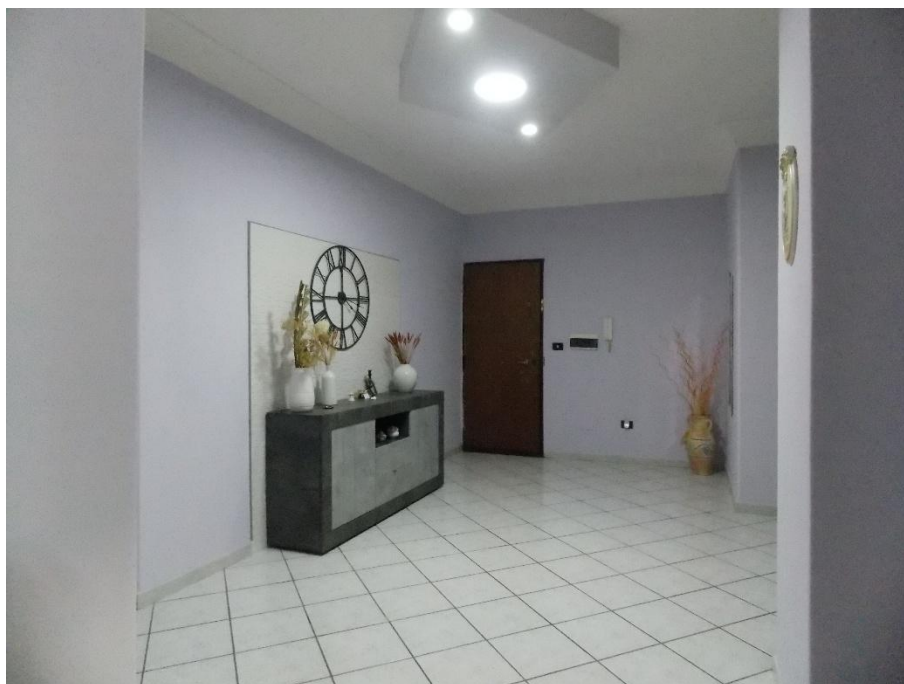
CAMERA 2



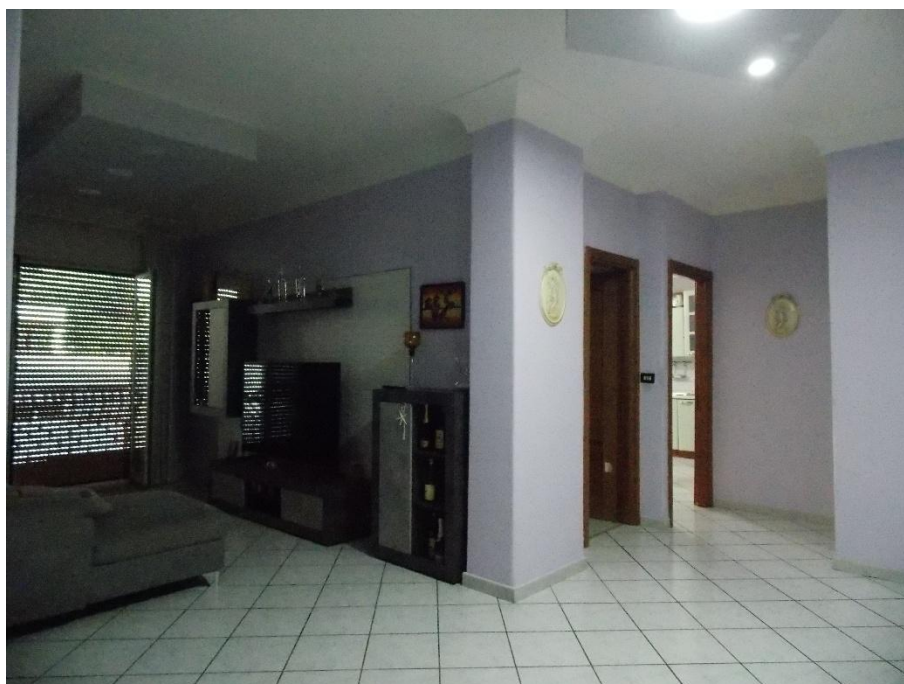
CAMERA 3



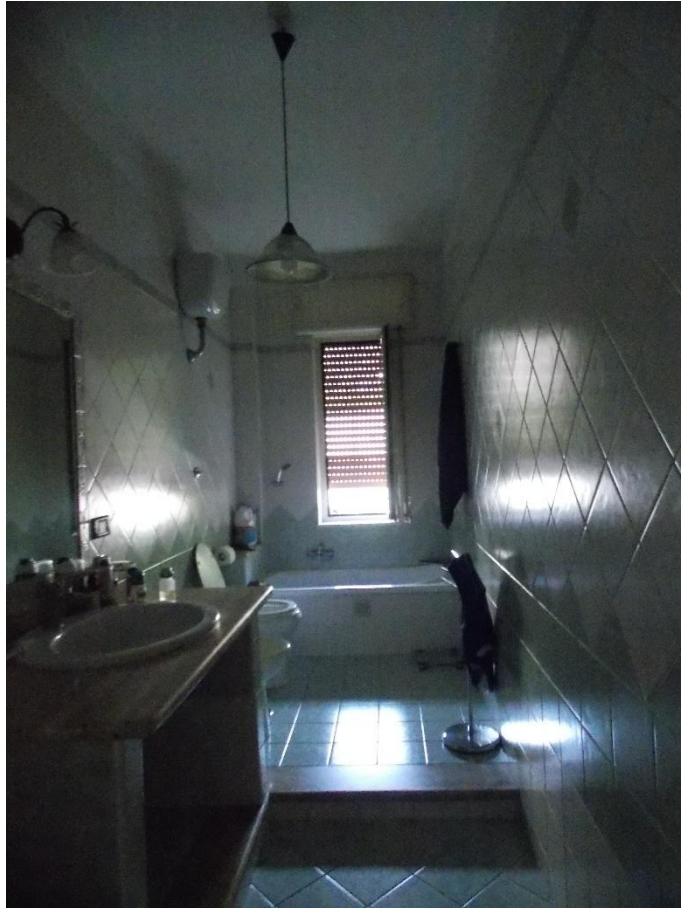
DISIMPEGNO VISTA OVEST



DISIMPEGNO VISTA EST



BAGNO



CUCINA



RIPOSTIGLIO



Planimetria stato reale dei luoghi

Di seguito per il cespite pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, Sub 19, Categoria A/2, via Comunale Napoli, n. 126, scala A, piano 2:

- la planimetria con l'indicazione della distribuzione e della **superficie netta** dei diversi ambienti per la determinazione della superficie commerciale.

(ALLEGATI N. 6)

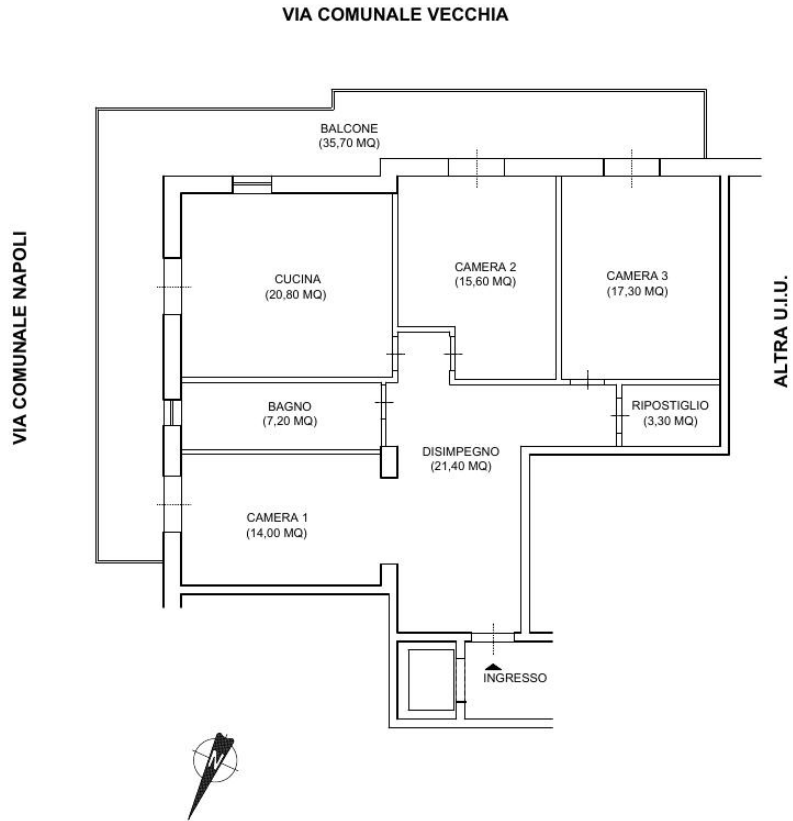
- La planimetria del rilievo metrico del cespite pignorato rilevata in sede di sopralluogo.

(ALLEGATO N. 7)



PLANIMETRIA BENE PIGNORATO

PIANTA PIANO SECONDO

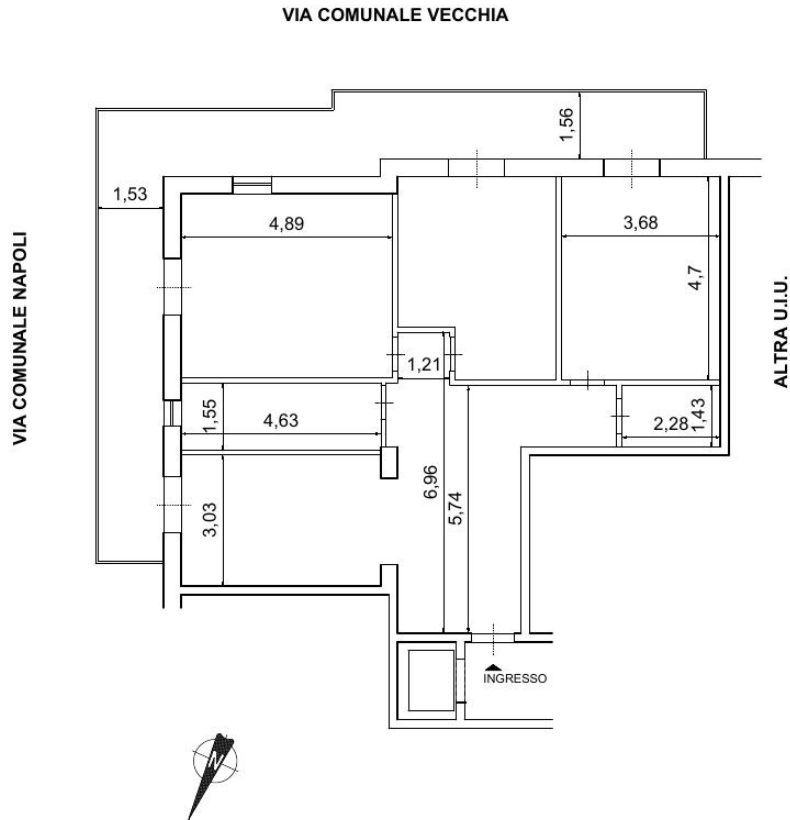


TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA: 124,00 MQ



PIANTA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PIANTA PIANO SECONDO



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e la planimetria catastale rinvenuta durante le indagini peritali. (ALLEGATO N. 3)

STORIA CATASTALE DEL BENE

Il bene pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) con i seguenti dati:

SITUAZIONE IMMOBILE

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2025 ad oggi (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2025 Pratica n. NA0511285 in atti dal 23/10/2025 – Variazione di toponomastica n. 511285.1/2025).

- Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, sub 19, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 122 mq / Totale escluse aree scoperte: 114 mq, Via Comunale Napoli, n. 126, scala A, interno 7, piano 2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 (Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie)

- Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, sub 19, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 122 mq / Totale escluse aree scoperte: 114 mq, Via Napoli, n. 126, scala A, interno 7, piano 2;



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario)

- **Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, Sub 19**, Categoria A/2,
Consistenza 5,5 vani, Via Napoli, n. 126, scala A, interno 7, piano 2;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto
meccanografico del 30/06/1987)

- **Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, Sub 19**, Categoria A/2,
Consistenza 5,5 vani, Via Napoli, n. 126, scala A, interno 7, piano 2;

SITUAZIONE INTESTATI

Intestati ad oggi

**XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti
e oneri reali: Proprietà;**

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/08/1982 - antecedente all'impianto
meccanografico (Con dati derivanti da: documento del 06/08/1982, voltura in atti dal
03/08/1987, repertorio n.: 108049, rogante XXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXX,
registrazione UR, sede Napoli (NA), volume A n. 12758 del 24/08/1982 n.
25483/1982)

**XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri
reali: Proprietà;**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Con dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 30/06/1987)

**XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri
reali: Proprietà 1000/1000 fino al 06/08/1982;**

In risposta al quesito si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto
di pignoramento, nella trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze delle
visure catastali.



La sottoscritta precisa, in risposta al presente quesito, che al fine di ricostruire la storia catastale del bene, ha acquisito Visura storica al Catasto Terreni presso Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali del Comune di Napoli (NA) relativa al Foglio 66, Particella 1192, Mappali Terreni Correlati agli identificativi catastali del bene pignorato di cui di seguito si riportano le variazioni intervenute.

SITUAZIONE IMMOBILE

Area di enti urbani e promiscui dal 05/08/2014 (Variazione d'ufficio del 05/08/2014 pratica n. NA01314732 in atti dal 05/08/2014 Istanza 274616/14 – Inserimento geometria fabbricato procedura operativa 120/08 n.8880.1/2014).

- **Foglio 66, Particella 1192**, Qualità/Classe Ente Urbano, superficie di are 04 e ca 13;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2002 (Frazionamento del 17/08/1981 Pratica n. 21099 in atti dal 11/01/2002 MOD 12 N. 554 n. 3879.1/1981).

- **Foglio 66, Particella 1192**, Qualità/Classe Frutteto 1, superficie di are 04 e ca 13, reddito Dominicale Euro 9,60 - Agrario Euro 4,69;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/04/1962).

- **Foglio 66, Particella 456**, Qualità/Classe Frutteto 1, superficie di are 08 e ca 45, reddito Dominicale Euro 19,64/L. 38.025 - Agrario Euro 9,60/L. 18.590;

SITUAZIONE INTESTATI

Situazione degli intestati dal 17/08/1981 (Con dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/08/1981 Pratica n. 21099 in atti dal 11/01/2002 MOD 12 N. 544 n.3879.1/1981)

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Proprietà 1000/1000 fino al 08/07/1914;

Situazione degli intestati dal 24/11/1981 (Con dati derivanti da: Atto del 24/11/1981 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Napoli (NA) Repertorio n. 105863 – UR sede Napoli (NA) Registrazione n. 15633 registrato in data 07/12/1981 n. 3761.1/1982)



XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Proprietà 1000/1000 fino al 08/07/1914;

Situazione degli intestati dal 07/01/1981 (Con dati derivanti da: Atto del 07/01/1981 Pubblico Ufficiale Tafuri Sede Napoli (NA) Repertorio n. 79216 – UR sede Napoli (NA) Registrazione n. 999 registrato in data 26/01/1981 n. 2504.1/1981 in atti dal 23/03/1995)

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Comproprietario fino al 24/11/1981;

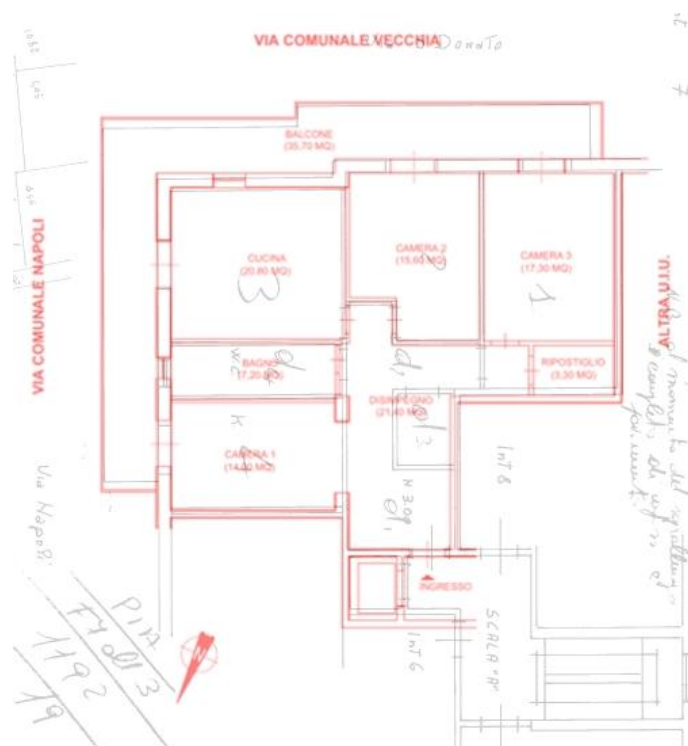
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Con dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/04/1962)

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, diritti e oneri reali: Da verificare fino al 07/01/1981;

Si osserva che nella situazione degli intestati relativi a Foglio 66, Particella 1192, mappale terreni correlati agli identificati catastali del cespite pignorato, risulta proprietà di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXXXX non rilevata nella nota di trascrizione, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, presentata il 25/11/1982, Variata il 27/05/2010, R.G. 17729, R.P. 13791 relativa all'atto di vendita del 24.11.1981 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXXXX.



Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale



In risposta al quesito si precisa che sovrapponendo la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale più recente associata alle visure catastali **si evidenziano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali del bene pignorato.**

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio.

DIFFORMITA'

Allo stato attuale l'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale associata al bene pignorato, presenta difformità in ordine: ad una diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto.

Si precisa che dalla sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:



- una diversa distribuzione degli spazi interni: la demolizione di un piccolo ambiente nel disimpegno, demolizioni e realizzazione di nuove pareti divisorie ad est e ad ovest e la realizzazione del ripostiglio a ovest;
 - La modifica delle aperture sul prospetto esterno in via Comunale Vecchia per la realizzazione di un vano finestra sulla parete sud-est della cucina;
- (ALLEGATO N. 5)

Si rileva allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

Si precisa, in base alle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, **che l'immobile pignorato è stato identificativo in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al Foglio 66, Particella 1192.** (ALLEGATO N. 3)

Si precisa che la regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione urbanistica con rilascio del titolo autorizzativo finalizzato a sanare gli abusi esistenti così come specificato nei quesiti successivi.

In risposta al quesito si riferiscono i COSTI per l'eliminazione delle DIFFORMITA" riscontrate:

COSTI per la regolarizzazione catastale da detrarre al prezzo di Stima: Euro 400,00

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di



autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di una unità abitativa ubicata nel comune di Napoli (NA), in via Comunale Napoli, n. 126, scala A, secondo piano, composta da: tre camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone di una superficie commerciale complessiva di mq 124,00 confinante a nord e a ovest con altre unità immobiliari a sud con via Comunale Vecchia e a est con vi Comunale Napoli.

Il lotto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana PIA, al Foglio 7, Particella 1192, sub 19.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICA PROSPETTO, vi è ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO pratica n° 2466/10/86 presentata per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47.**

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 178.837,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di *comproprietà*.

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

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

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

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al debitore esecutato sig. **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX per mezzo di: **Atto di compravendita**, Repertorio n. 108049 - 31039, **stipulato il 06/08/1982** per notaio dott. XXXXXXXXXXXX iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli e **trascritto all'Agazia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del**



27/08/1982, ai nn. R.G. 16033, R.P. 12312 da cui si evince che: *-si costituiscono- -da una parte- XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXXXXXX (...)* *-dall'altra- XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (...)* oggetto di quest'atto è una compravendita regolata dai seguenti: *Patti e Condizioni Art.1 XXXXXXXXXXXX vende e trasferisce a XXXXXXXXXXXX che accetta ed acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato da lui costruito In Napoli Pianura, ed avente ingresso alla via San Donato e dalla via Napoli – Quartino di tre vani ed accessori, posto in piano secondo della scala A avente ingresso dalla via Napoli (...)* **Denunziato all'UTE con scheda 1.585 del 9.3.82 (...).** (ALLEGATO N. 2A, 2B)

Il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui è parte il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al sig. **XXXXXXXXXXXX** in virtù di *atto per il Notaio dottor XXXXXXXXXXXX di Napoli 24 novembre 1981* trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, ai nn. R.G. 17729, R.P. 13791, con data di presentazione il 25/11/1981, variata il data 27/05/2010. Dalla nota di trascrizione dell'Atto si evince che: *a favore di XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX (...) contro XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX (...) XXXXXXXXXXXX ha venduto ad XXXXXXXXXXXX un suolo In Napoli Pianura, alla via Vecchia San Donato, angolo via Napoli ora via Domenico Padula, della estensione complessiva di milleottocentoventicinque metri quadrati (..) Nel NCT il suolo medesimo figura (...) come segue: (...) Partita 10773 foglio 66 particellare 456 (...).*

(ALLEGATO N. 2C)

Si precisa in risposta al quesito che dalla ricostruzione si evince che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del*



debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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



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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI

Si è verificato presso l'Ufficio Condono Edilizio di Napoli che l'immobile pignorato riportato al catasto fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sez. PIA, foglio 7 particella 1192, sub 19 è stato oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge n.47/85. (ALLEGATO N. 11)



Letti i seguenti titoli:

1) Atto di compravendita, Repertorio n. 108049 - 31039, **stipulato il 06/08/1982** per notaio dott. XXXXXXXXXXXX iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 27/08/1982, ai nn. R.G. 16033, R.P. 12312 da cui si evince che: **XXXXXXXXXXXX vende e trasferisce a XXXXXXXXXXXX che accetta ed acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato da lui costruito In Napoli Pianura, ed avente ingresso alla via San Donato e dalla via Napoli – Quartino di tre vani ed accessori, posto in piano secondo della scala A avente ingresso dalla via Napoli (...)** Denunziato all'UTE con scheda **1.585 del 9.3.82 (...)**. (ALLEGATO N. 2A, 2B)

2) Atto di vendita relativo al suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui è parte il bene oggetto del pignoramento che è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di **atto per il Notaio dottor XXXXXXXXXXXX di Napoli 24 novembre 1981** trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, ai nn. R.G. 17729, R.P. 13791, con data di presentazione il 25/11/1981, variata il data 27/05/2010. Dalla nota di trascrizione dell'Atto si evince che: *a favore di XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX (...) contro XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX (...)* **XXXXXXXXXXXX ha venduto ad XXXXXXXXXXXX un suolo In Napoli Pianura, alla via Vecchia San Donato, angolo via Napoli ora via Domenico Padula, della estensione complessiva di milleottocentoventicinque metri quadrati (..) Nel NCT il suolo medesimo figura (...) come segue: (...)** **Partita 10773 foglio 66 particellare 456 (...)**.

(ALLEGATO N. 2C)

2) Vista la planimetria catastale relativa allo stato attuale e pregresso del bene pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192, subalterno 19 e che riporta, in ditta XXXXXXXXXXXX - nato a Napoli il 23-10-1917, quale Prot. n° 1585 e **Data presentazione: 09/03/1982.**

(ALLEGATO N. 3)

SI PUÒ AFFERMARE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO E' STATO COSTRUITO TRA IL 1981 E IL 1982.



Si è verificato, per il bene pignorato, presso gli **uffici del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia** che:

✓ Protocollo PG/2023/930190: a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, nessuna documentazione è stata rinvenuta, per i nominativi indicati, riguardo **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna** e relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati. (ALLEGATO N. 9)

✓ P.G./2023/927892: in riferimento alla richiesta di **esistenza pratiche telematiche (DIA-SCIA-CIL) risulta**, dalla consultazione degli archivi informatizzati dell'ufficio, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023. (ALLEGATO N. 10)

Dalle indagini effettuate, riguardo il cespite pignorato, presso l'archivio informatizzato dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, **Settore antiabusivismo edilizio**, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti e abusi edilizi, si è riscontrato che la ricerca ha dato esito negativo. Ai nominativi e indirizzo indicati *non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi.*

(ALLEGATO N. 12)

Si è avuto riscontro e si certifica, dalle indagini che la sottoscritta ha effettuato per il cespite pignorato presso **Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio**, che da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., risulta pervenuta istanza di condono pratica n. 2466/10/86 per abusi realizzati dalla Via Napoli n. 126 scala A piano 2° int. 7 al nominativo di XXXXXXXXXXXX.

(ALLEGATO N. 11)

La pratica di condono rilevata NON RISULTA DEFINITA dall'organo competente, per cui allo stato di fatto le opere oggetto delle Istanza di Condono legge 47/85 risultano ABUSIVE.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è verificato per l'immobile pignorato che:

1) **dalla data del 01.04.1972**, la destinazione urbanistica relative alle particelle associate catastalmente all'immobile oggetto della procedura era la seguente:

- era assoggettata dal vigente **piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972** al regime della zona C – Ristrutturazione Urbanistica - sottozona C1 – Ristrutturazione con integrazione di residenze e servizi, disciplinata dall'art. 9 delle norme di attuazione;
- non rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della **legge 1497/39**. Non sono indicati decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;
- rientrava nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

2) **dalla data di vigenza del Piano regolatore generale** per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale **approvato con DPGRC n. 323 dell'11.06.2004**, la destinazione urbanistica relativa alle particelle associate catastalmente all'immobile oggetto della procedura è la seguente:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione nella **zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – estensione recente, in parte nella sede stradale**, disciplinate rispettivamente dagli artt. 31², 33³ e 55⁴ delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale, la zona nord- occidentale;

² **Norme d'attuazione - Art. 31**

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
sottozona Ba -Edilizia d'impianto;
sottozona Bb - Espansione recente;
sottozona Bc - porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

³ **Norme d'attuazione - Art. 33**

(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le



operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti.

La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

4 Norme d'attuazione - Art. 55 (Strade)

1. La tavola n.6 - zonizzazione, della presente variante riporta le superfici entro le quali sono consentiti interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.

Con l'approvazione del progetto delle opere suddette da parte del consiglio comunale può essere disposta una modificazione del perimetro delle stesse entro una superficie non superiore al 10% di quella



- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici, come **area stabile**;

- non rientra nel perimetro delle **zone vincolate** dal Dlgs n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camadoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- **rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza** per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

- **rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Si allega, in risposta al quesito, attestazione di destinazione urbanistica storica per l'immobile in Napoli indentificato al NCT: Foglio 66, Particella 1192 e al NCEU: Sezione Urbana PIA, Foglio 7, Particella 1192. (ALLEGATO N. 13)

STUDIO DELLE DIFFORMITA'

individuata nella tavola citata, anche per l'adeguamento per confini catastali delle particelle interessate. Gli immobili che non siano direttamente interessati dai predetti interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture viarie, a seguito della loro effettuazione, conservano la classificazione di zona e sottozona che la presente variante assegna loro.

2. Il sistema della viabilità primaria, di cui alla tavola 10, inteso come l'insieme delle infrastrutture viarie e delle aree contigue verdi o comunque non edificate, contribuisce alla realizzazione della rete ecologica cittadina determinata nel suo complesso dai parchi, dai lembi residui di vegetazione naturale, degli incolti e più in generale delle aree non edificate. In questo contesto le aree contigue alla viabilità presentano una valenza di corridoio ecologico.

3. Per corridoio ecologico si intende una porzione di territorio lineare capace di svolgere e rendere efficiente la rete ecologica formata dalle aree a maggiore naturalità o comunque capaci di ospitare comunità vegetali di interesse ambientale presenti ancora in città. Gli interventi per la formazione dei corridoi ecologici dovranno promuovere il collegamento funzionale della rete ecologica con l'obiettivo di ottenere:

- un aumento della permeabilità e quindi una riduzione dell'effetto "isola di calore";
- la presenza di ambiti che favoriscano il trasporto e la disseminazione delle specie vegetali e la riproduzione di quelle animali;
- la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Affinché queste aree possano svolgere la funzione di corridoio ecologico sono ammessi interventi di "forestazione urbana" fermo restando le limitazioni indotte dalle norme di legge in termini di sicurezza stradale.

La forestazione urbana identifica l'insieme degli interventi finalizzati all'impianto di una tipologia vegetale complessa nella sua articolazione arborea, arbustiva ed erbacea, affine per struttura e composizione floristica a quella naturale potenziale. Il modello spaziale di impianto dovrà tenere conto delle limitazioni imposte dalle norme di sicurezza stradale, dovrà fare riferimento alle potenzialità della vegetazione, alle caratteristiche pedologiche e alla naturalità dell'area. Le specie da utilizzare negli impianti saranno scelte in funzione della loro coerenza con le serie dinamiche della vegetazione presente e della loro sensibilità alle diverse tipologie di inquinamento atmosferico.



Presso gli uffici del **Comune di Napoli - Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio** per la pratica di condono n° 2466/10/86 legge n. 47/85, presentata per gli abusi realizzati alla via Napoli n. 126, scala A, piano 2°, int. 7, si sono reperiti i seguenti documenti:

Prat. n° 2466/10/86

A nome di XXXXXXXXXXXX

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, con numero di protocollo generale 308182 del 02/10/1986, ai sensi della legge n. 47/85.
- Bollettino di versamento di Oblazione abusivismo edilizio di L. 408.500 eseguito da Russo Pasquale in data 30/09/1986.
- Bollettino di versamento di Euro 138,20 con causale *1 RATA di 4. Diritti di Segreteria Prat. N° 2466/10/86* eseguito da Russo Pasquale in data 22/03/2010.
- Bollettino di versamento di Euro 529,80 con causale *1 RATA di 4. ONERI CONCESSIONI Prat. N° 2466/10/1986* eseguito da Russo Pasquale in data 22/03/2010.
- Planimetria catastale
- Autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con numero di prot. 2010 0044377 del 26/03/2010, per la definizione, con rilascio del provvedimento formale, della domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Parte Prima e Parte Seconda).
(ALLEGATO N. 11)

Non risultano allegati:

Atto di compravendita, grafici relativi alla pratica di condono edilizio n. 2466/10/1986 legge 47/85, documentazione fotografica, perizia giurata, certificazione di idoneità statica.

Considerata la documentazione reperita come da certificazioni, considerati gli interventi edilizi riscontrati in difformità alla planimetria catastale attuale e storica allegata all'istanza di condono, considerato che la pratica n. 2466/10/1986 di condono edilizio legge 47/85 non RISULTA DEFINITA dall'organo competente, allo stato di fatto le opere edilizie oggetto dell'istanza di condono risultano ABUSIVE.

In risposta al quesito si è proceduto alla verifica della possibilità di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico:



Visto l'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del 1972 vigente all'epoca della realizzazione degli interventi edilizi.

Visto gli art. 31, 33 e 55 delle Norme d'attuazione della Variante al P.R.G. approvato con DPGRC n. 323 dell'11.06.2004.

Visti gli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti al momento della costruzione ed attuali si precisa che una eventuale pratica edilizia di Accertamento di Conformità deve essere obbligatoriamente predisposta dal proprio tecnico abilitato e depositata presso il Comune di Napoli (NA) corredata dai seguenti documenti:

- Atto di proprietà
- Documentazione catastale aggiornata
- Elaborati grafici e Relazione al progetto ante/post opera a firma di un tecnico abilitato
- Pagamento dei diritti di segreteria e sanzioni eventuali
- DURC impresa esecutrice
- Certificato di idoneità sismica e collaudo statico
- Certificato di agibilità.

In merito all'istanza di condono, prat. n. 2466/10/1986, per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47 presentata al nominativo di XXXXXXXXXXXX, come da documentazione rinvenuta, non risultano effettuati per intero i versamenti relativi a: oblazione complessiva dovuta, oneri concessori complessivi dovuti e diritti di segreteria e di istruttoria.

Precisamente gli importi autodeterminati, calcolati come da pratica di condono edilizia legge 47/85 acquisita, sono di seguito riportati:

- OBLAZIONE COMPLESSIVA: 2.921.280 Lire
- ONERI CONCESSIONI COMPLESSIVI: 2.107,86 Euro
- DIRITTI DI SEGRETERIA COMPLESSIVI: 550,00 Euro



Al fine di definire la pratica di condono edilizio, la sottoscritta considerato l'aggiornamento degli importi per il pagamento di quanto dovuto a saldo e la necessità di incaricare un tecnico per la definizione della stessa, ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica del bene, la sottoscritta stima un prezzo forfettario di 20.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 20.000, 00 Euro

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

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

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.).

In sede di sopralluogo si è verificato che il bene immobile pignorato è occupato dal sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e *identificato a 1/2 carta identità elettronica acquisita in copia da cui si rileva che (...) è residente in via Comunale Napoli a Pianura n° 126. (ALLEGATO N. 15)*

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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



- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Si indicano, in risposta al seguente quesito i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

SEZIONE A: ASSENTI

SEZIONE B

BENE PIGNORATO SEZIONE URBANA PIA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1192, SUB 19

Pignoramenti

Nota di trascrizione R.G. 10882, R.P. 8205 del 14/04/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili relativo a:



- Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1 situato in Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, sezione urbana PIA, al foglio 7, particella 1192, subalterno 19, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani situato in via Napoli, n. civico 126, interno 7, piano 2;

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per quota 1/1.

Soggetto contro:

XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(ALLEGATO N. 2D)

Difformità urbanistico - edilizie: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 20.000,00 Euro

Difformità catastali: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 400,00 Euro

Si precisa in risposta al quesito tre che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione durante la procedura.

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sono allegate alla presente relazione. (ALLEGATO N. 2, 2A, 2B, 2C, 2D)

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

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

Dall'esame dei registri catastali e degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta sul sito *dati.agenzia demanio.it* si evince che il bene pignorato non rientra nell'***Elenco delle Aree e dei Fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale.***

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



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

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

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

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

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.

Dall'esame dei registri catastali, dagli atti di provenienza, si può affermare che il bene pignorato nel Comune di Napoli (NA) non è gravato da USI CIVICI.

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

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

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

Dal fascicolo della presente procedura, allo stato attuale risulta dichiarazione di decadenza dal beneficio della conversione del pignoramento per il recupero del credito pendente del XXXXXXXXXX

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione del bene immobiliare oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, infatti stante la scarsità



dei dati reperiti con riferimento alla locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di pignoramento, non si ritiene utilizzare il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi netti.

- STIMA SINTETICA COMPARATIVA. Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato, espresso in Euro/mq, si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

1. Osservatorio del mercato immobiliare;

2. immobiliare.it; casa.it; idealista.it

3. Astegiudiziarie.it. e fallimenti.it. Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Napoli;

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.

1. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia: Napoli, Comune: Napoli, Fascia/Zona: Suburbana/PIANURA, Codice zona: E39 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Anno 2025 - 1 Semestre - Tipologia: Abitazioni civili, Stato conservativo: NORMALE.

(ALLEGATO N. 14)

Valore di mercato (Euro/mq): min 1.300,00 Euro /mq – max 1.950,00 Euro/mq

Valore medio di mercato (Euro/mq): 1.625,00 Euro/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.

Abitazione				100%
Accessori a servizio indiretto	Comunicanti	Fino alla metà		50%



dell'abitazione (cantine, soffitte e simili)	Non comunicanti	superficie dell'abitazione	25%
Balconi, terrazze e simili (pertinenze esclusiva)	Comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	30%
		Parte eccedente	10%
	Non comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	15%
		Parte eccedente	5%
Pertinenza esclusiva aree scoperte (posti auto, giardino, corti...)		Fino alla superficie dell'abitazione	10%
		Parte eccedente	2%

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei **coefficienti correttivi** o di **merito** nell'intervallo 1,20 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, piano, accessibilità, funzionalità, ...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture, ...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio, ...)

Descrizione	qualità	Importanza	Coefficiente
-------------	---------	------------	--------------



POSIZIONE		BUONA	100	0,90
CARATT. AMBIENTALI ISTRINSECHE		BUONA	100	1,00
CARATT. TECNICHE FUNZIONALI	E	BUONA	100	0,90
CONSERVAZIONE MANUTENZIONE	E	BUONO	100	0,90
CARATT. TIPOLOGICHE		BUONE	100	1,00
CARATT. AMBIENTALI ENTRINSECHE		DISCRETE	100	0,85
Valore medio				0,93

2. COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare, con il relativo valore di mercato, ricercate nel comune di Napoli (NA) con caratteristiche simili al bene pignorato.

<u>FONTE</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>MQ</u>	<u>PREZZO</u>	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
immobiliare.it	Appartamento	95	168.000,00 Euro	Via Comunale Napoli (Pianura)	1.768,00 Euro/mq
immobiliare.it	Appartamento	75	185.000,00 Euro	Via D. Padula (Pianura)	2.467,00 Euro/mq
idealista.it	Appartamento	118	195.000,00 Euro	Via Pablo Picasso (Pianura)	1.653,00 Euro/mq
casa.it	Appartamento	110	210.000,00 Euro	Via S. Donato (Pianura)	1.909,00 Euro/mq

Prezzo medio unitario rilevato: 1.900,00 Euro/mq

3. ASTE GIUDIZIARIE BANDITE E IN ESSERE



Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano molto dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato. Si sono ricercati comparabili di immobili all'asta con caratteristiche analoghe al bene pignorato situati nel Comune di Napoli (NA) nei dintorni del cespite pignorato (max 2,0 Km) di cui è prossima la vendita giudiziaria e la cui vendita è stata aggiudicata. Di seguito si forniscono alcuni dati rilevati.

<u>Fonte</u>	<u>Oggetto</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Mq</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Localizzazione</u>	<u>Prezzo Unitario</u>
astegiudiziarie.it	Esecuzione immobiliare n. 523 / 2023	Abitazione	123	169.800,0 Euro	Via Vicinale Sant'Aniello	1.380,00 Euro/mq
astegiudiziarie.it	Esecuzione immobiliare n. 591 / 2022	Abitazione	184,30	123.000,00 Euro	Via Filippo Brunelleschi	667,00 Euro/mq

*Prezzo unitario medio: **1.000,00 Euro/mq***

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire al bene in questione il **VALORE IMMOBILIARE di 1900,00 euro/mq.**

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

LOCALI	SUP. lorda mq	Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138	SUP. commerciale mq
TOT. VANI APPARTAMENTO	115,84	100%	115,84
BALCONE	35,70	30%+10%	8,57
TOTALE SUPERFICIE			124,41

Totale superficie commerciale lotto in vendita=124 mq

Riepilogo calcoli



<u>Superficie Commerciale</u>	<u>124 mq</u>
Prezzo Medio di riferimento	1.900,00 Euro/mq
Coefficiente Correttivo Finale	0,93
Prezzo di Stima	Euro/mq 1.767,00
Valore di Stima	Euro 219.108,00

Detrazioni

Destinazione	Prezzo	Euro/mq
Residenziale	219.108,00 Euro	1.767,00
Costo regolarizzazione urbanistica	20.000,00 Euro	
Costo regolarizzazione catastale	400,00 Euro	
<u>Totale</u>	<u>198.708,00 Euro</u>	

VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO = 198.708,00_Euro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo 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, in questo caso nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Euro 198.708,00 X 10% = Euro 19.870,80

Euro 198.708,00_ - Euro 19.870,80 = Euro 178.837,20 circa Euro 178.837,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 178.837,00

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

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



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

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

NON PRESENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato civile del debitore:

Si precisa che acquisito l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, si evince che **XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio tra loro il giorno XXXXXXXXXXXX.**

Nessuna ANNOTAZIONE risulta in calce.

(Certificato rilasciato in data 23/05/2023) - (ALLEGAT N.1)

Residenza debitore:

XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX.

Indirizzi avuti nel Comune:

dal 10/08/1960: Via Comunale Napoli a Pianura Nr. 126.

(Certificato rilasciato in data 23/05/2023) - (ALLEGATO N.1)



Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.1 – *Certificato di Residenza storica e Stato civile – XXXXXXXXXXXX*

Visure ipotecarie:

ALLEGATO N.2 – *Ispezioni ipotecarie (Elenchi formalità Sez. PIA, Foglio 7, P.IIa 1192, Sub 19 - Proprietario)*

Note:

ALLEGATO N.2A - *Compravendita XXXXXXXXXXXX _ XXXXXXXXXXXX*

ALLEGATO N.2B – *Trascrizione Compravendita XXXXXXXXXXXX _ XXXXXXXXXXXX*

ALLEGATO N. 2C – *Trascrizione Compravendita XXXXXXXXXXXX _ XXXXXXXXXXXX*

ALLEGATO N. 2D - *Trascrizione R.G. 10882 R.P. 8205 del 14/04/2022 - Pignoramento*

ALLEGATO N. 3 - *Visure catastali*

Disegni:

ALLEGATO N. 4 – *Sovrapposizione mappa catastale - Mappa satellitare*

ALLEGATO N. 5 - *Sovrapposizione stato di fatto - Planimetria catastale*

ALLEGATO N.6 – *Planimetria stato di fatto*

ALLEGATO N.7 – *Planimetria del Rilievo Metrico*

ALLEGATO N. 8 – *Foto*

ALLEGATO N.9 – *Certificazione Ufficio Tecnico Pratiche edilizie-Agibilità*

ALLEGATO N.10 – *Certificazione Ufficio Tecnico_DIA-SCIA-CIL*

ALLEGATO N.11 – *Certificazione e Istanza di condono*

ALLEGATO N.12 – *Certificazione Ufficio Antiabusivismo*

ALLEGATO N.13 – *Attestazione Destinazione Urbanistica*

ALLEGATO N. 14 – *Valori immobiliari*

ALLEGATO N. 15 - *Verbale di accesso*

