

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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 8/2021 – Condominio di
via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED]**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti

PREMESSO

- che, l'8 maggio dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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



espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

- **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;



espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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



espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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) Difficoltà 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) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni sottoposti a pignoramento, di proprietà del debitore esecutato, Sig. [REDACTED], risultavano i seguenti:

“...piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Napoli riportate in Catasto di Napoli:

- a) *al foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4, z.c. 10 Cat. C/1 Consistenza mq. 22 (...)*
- b) *al foglio 6 Sez. Soc p.lla 186, sub 1, z.c. 5, cat. A/3 Consistenza 8 vani...” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 9.06.2023, alle ore 10,00, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Lucia Cerqua, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Alessandro Manzoni n. 122 L, presso l'immobile pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1).

Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (cfr. ALLEGATI 2-3).

Lo stesso giorno, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Lucia Cerqua, alle ore 11,30, mi sono recata presso l'altro immobile staggito e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Piave n. 209. Sul posto abbiamo rinvenuto la Dott.ssa [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi subastati (cfr. ALLEGATI 4-5).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (visure attuali e storiche, planimetrie catastali, vax, estratti di mappa, ecc.) per l'esatta identificazione catastale della unità immobiliari pignorate, estendendo le indagini anche agli immobili limitrofi per ben identificare gli stessi (cfr. **ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-39-51-52-53-54-55-56**) nonché presso l'Archivio notarile di Napoli per richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza (cfr. **ALLEGATI 25-27-28-29**).

In data 17.07.2023, alle ore 19,00, mi sono recata, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Piave n. 209. Sul posto ho rinvenuto la Dott.ssa [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, ho completato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi subastati (cfr. **ALLEGATI 4-5**).

In data 11.12.2023, alle ore 12,00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Alessandro Manzoni n. 122, presso l'immobile pignorato.

Sul posto ho rinvenuto il Sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza ho confrontato la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi.

Lo stesso giorno, alle ore 13.00, mi sono recata presso la porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209. Sul posto ho rinvenuto la [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, in questa sede ho confrontato i rilievi effettuati con lo stato attuale dei degli stessi e mi recavo presso il locale cantinato dello stabile, in cui era originariamente dislocata la cantinola pignorata.

Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del compendio immobiliare in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni di sopralluogo.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono, altresì, recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (cfr. ALLEGATI 63-64-65-66) e più volte presso l'Edilizia Privata del Comune di Napoli.

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data **11.02.2021**, ai nn. 3601/2647.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Francesco Tafuri, del 3.03.2021 e del 21.03.2023 contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei cespiti subastati e si estende, per i due immobili pignorati, ai due atti di acquisto derivativi ultraventennali.

La consistenza immobiliare subastata

a) *foglio 25 Sez. CHI p.lla 446, sub 4, z.c. 10, cat. C/1, consistenza mq. 22 (...)*



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

b) *foglio 6, Sez. Soc., p.lla 186, sub 1, z.c. 5, cat. A/3, consistenza 8 vani* risulta, al momento del pignoramento, di piena proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED], in forza di:

- l'immobile al punto a) atto di compravendita per Notar Carmelo Fisichella del 27.09.1984, rep. 20819, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 19.10.1984, ai nn.22939/17726**, per averlo acquistato da GARGIA FRANCESCO, nato a Napoli il 1 maggio 1928 (cfr. **ALLEGATO 25**), che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto a pignoramento².
- L'immobile al punto b) atto di compravendita per Notar Antonio Gambardella del 6.02.1989, rep. 24598, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 10.02.1989, ai nn.3168/2275**, con il quale il bene subastato (Sez. Soc., foglio 6, p.lla 186, **sub 1**), pervenne al debitore esecutato per averlo acquistato da [REDACTED], nato a Napoli l'1.03.1919 (cfr. **ALLEGATO 28**), che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto a pignoramento.

Il creditore precedente **non ha depositato gli estratti catastali attuali né quelli storici** relativi alle unità immobiliari urbane subastate che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (cfr. **ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-39**).

Nelle certificazioni notarili, in atti, non sono indicati i dati catastali attuali del sub 1 che è stato, successivamente alla trascrizione del pignoramento, frazionato con variazione del 18.04.2023 (pratica n. NA0122515) in tre unità immobiliari urbane: Catasto Fabbricati: SOC/6, p.lla 186, **sub 12**, Soc/6, p.lla 186, **sub 13** e SOC/6, p.lla 183, **sub 14** (cfr. **ALLEGATO 13**).

² Nell'atto il bene è identificato con Chi, 6, mappale 40 (corrispondente ai fabbricati alla particella 446), sub 4



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Il creditore procedente ha depositato *l'estratto di matrimonio* da cui si evince che il debitore esecutato Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data 18.12.2002, scegliendo il regime della *separazione* nei loro rapporti patrimoniali, con provvedimento del tribunale di Napoli del 14.01.2013 n. 476/2013 è stata pronunciata la *separazione personale* fra coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, annotata il 20.01.2017 (cfr. **ALLEGATO 30**).

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

La consistenza immobiliare, sottoposta a pignoramento, è la seguente: "...*piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Napoli riportate in Catasto di Napoli:*

- a) *al foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4; z.c. 10 Cat. C/1 Consistenza mq. 22 (...)*
- b) *al foglio 6 Sez. Soc p.lla 186, sub 1; z.c. 5, cat. A/3 Consistenza 8 vani..."* (cfr. **atto di pignoramento immobiliare**).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore (cfr. **ALLEGATI 25-28**).

Non si è nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo). Si fa comunque presente che l'immobile al punto b: u.i.u. Soc/ 6, p.lla 186, sub 1, dopo la trascrizione del pignoramento, con variazione del 18.04.2023 (in atti dal 20.04.2023) è stato frazionato in subb 12, 13 e 14.

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

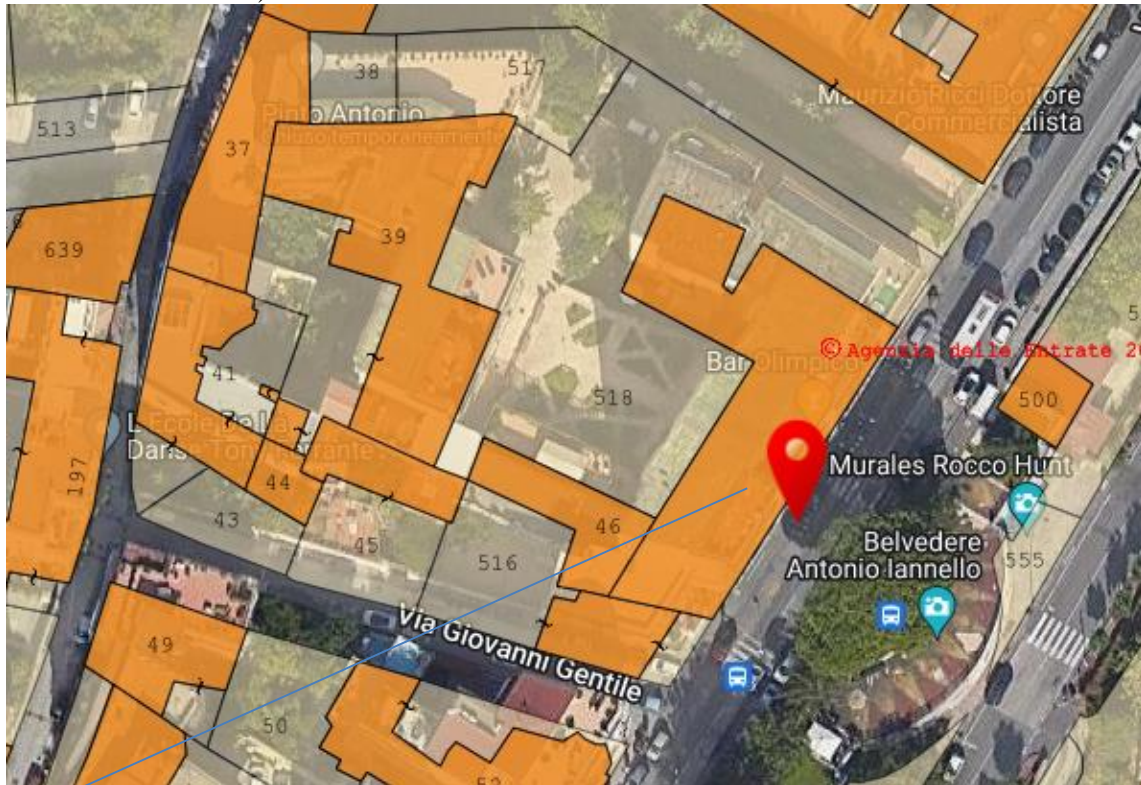
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione delle foto



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

satellitare, reperita sul web, con gli estratti di mappa catastale elaborati dalla SOGEI (cfr. **ALLEGATI 31-32**).



p.lla 40 del foglio 210 di cui è parte il cespite sito in via Manzoni

I beni pignorati **non** sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.
Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche della consistenza immobiliare pignorata, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, della suddivisione catastale, della posizione e della tipologia edilizia, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, sul mercato, relativamente alla vendita, di procedere alla formazione di **due lotti** così come di seguito indicato, e, precisamente:

- **LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sita in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4**



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ relazione



p.lla 186 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato di cui è parte l'immobile de quo,
l'area esterna annessa è invece attualmente identificata dalla p.lla 187.

Confini

L'immobile pignorato, confina a:

- Nord-est con proprietà aliena attualmente fusa all'u.i.u. pignorata;
- Sud-est con strada di accesso (via Manzoni);
- Sud-ovest con guardiola portiere e androne del fabbricato (via Manzoni 122).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: **CHI**, foglio **25**, particella **446**, **sub 4**, zona cens. 10, categoria C/1, classe 15, consistenza 22 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 1.147,57, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 122, piano T, intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà (cfr. **ALLEGATI 7-8-9**).
- **LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.**

Confini

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

- Nord-est con via Piave;
- Nord-ovest con via Giustiniano e area comune identificata al C.T con Foglio 127, p.lla 189;
- Sud-est con androne, vano scala, ballatoio di accesso e u.iu, Soc/6, p.lla 186, sub 101.

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 12**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq., rendita Euro 632,66, indirizzo via Piave n. 209, interno 1, piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. **ALLEGATI 15-16**).
- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 13**, zona cens. 5, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, sup. catastale 42 mq, rendita Euro 1.772,48, indirizzo via



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

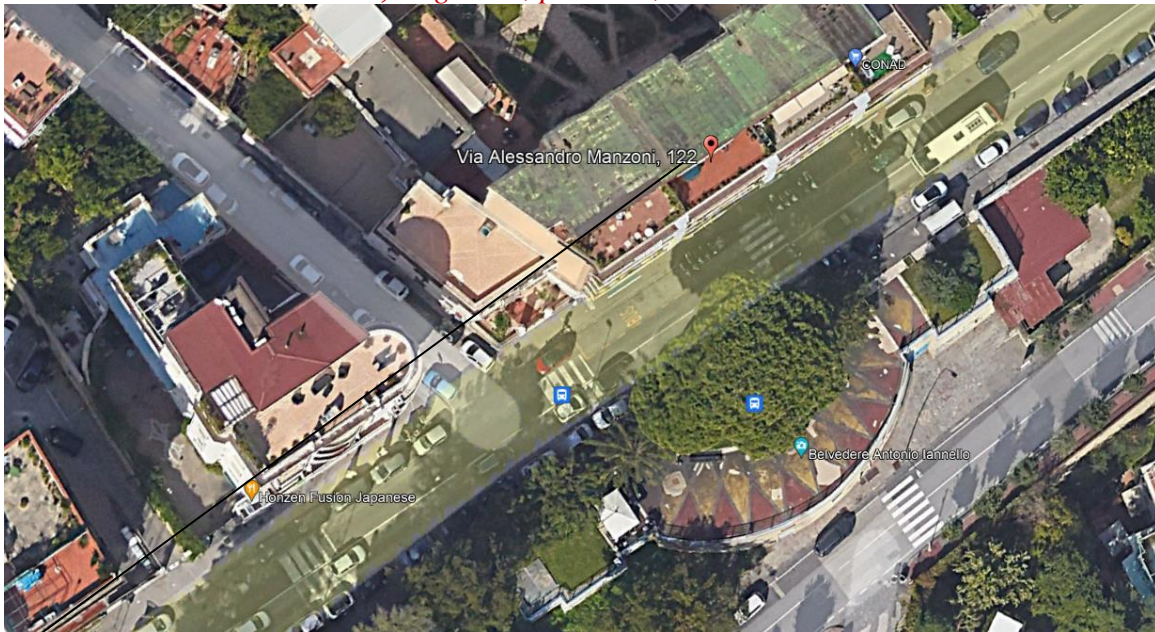
Piave n. 209, piano T, intestato a [REDACTED],
proprietà (cfr. ALLEGATI 17-18).

- Sez. Urbana: SOC, foglio 6, particella 186, sub 14, zona cens. 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, totale 13 mq, rendita Euro 32,23, indirizzo via Piave n. 209, piano S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 19-20).

Si fa presente che, da riscontri effettuati sui luoghi, l'originaria cantinola subastata (sub 14) che costituiva pertinenza del bene pignorato, è stata demolita unitamente ad altre cantinole, per cui la stessa non verrà considerata nella formulazione del giudizio di stima del compendio immobiliare staggito.

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

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4



Fabbricato di cui è parte il cespite subastato

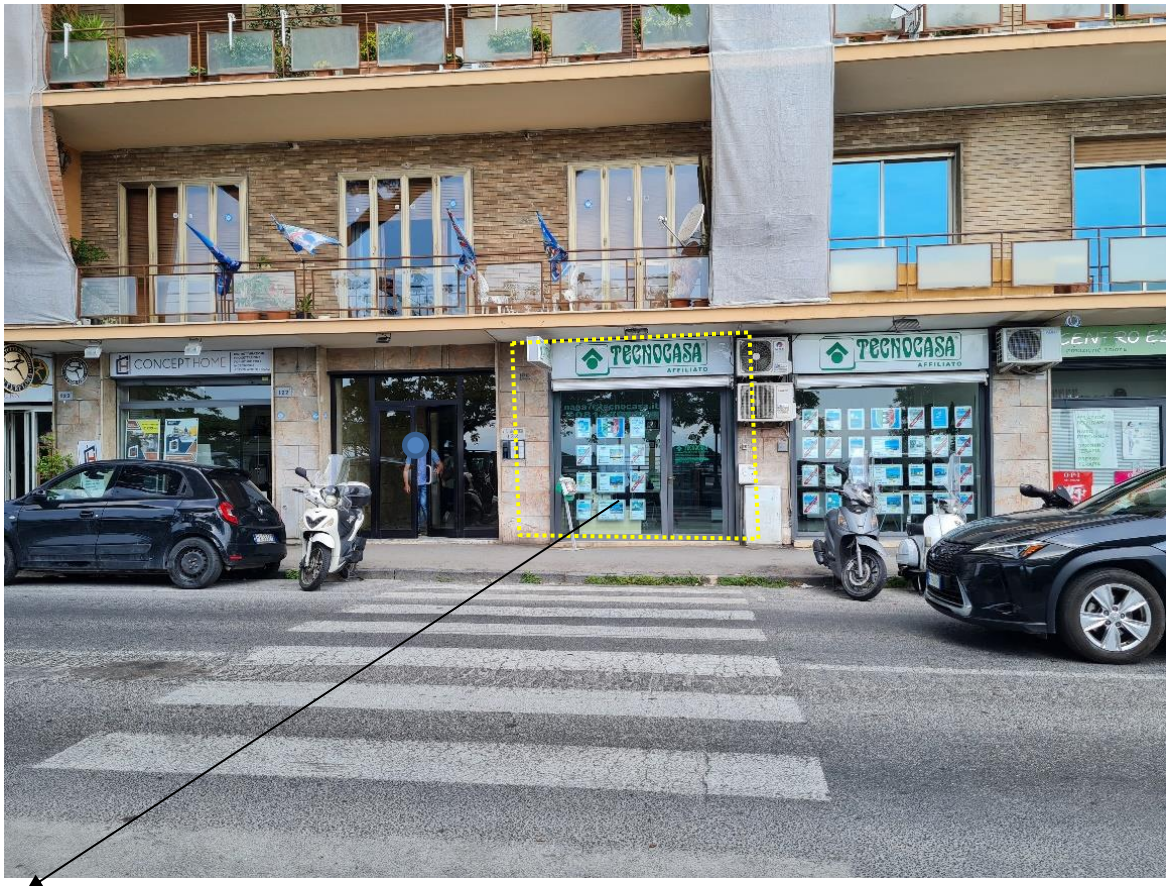


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Il terraneo, oggetto della presente disamina, è parte del corpo di fabbrica, avente accesso dal civico 122. Il locale subastato ha accesso direttamente dalla strada e precisamente dal civico 122/L, ovvero dalla prima porta posta a sinistra per chi esce dall'androne del fabbricato (civico 122) di cui esso è parte.

L'immobile attualmente è fuso ad un'altra unità immobiliare urbana, non sottoposta a pignoramento, la porzione pignorata si compone di un unico ambiente fronte strada con servizi posti sul retro (bagno e antibagno, non abitabili³). L'immobile è munito anche di un

Immobile subastato

³ Le normative italiane stabiliscono che gli spazi soppalcati devono rispettare l'altezza minima del soffitto per essere considerati abitabili. In linea di principio, l'altezza minima interna utile per tali spazi è fissata a 2.70 per i locali abitabili a 2,40 per locali non abitabili (es. bagni corridoi, ripostigli), conformemente al Decreto Ministeriale del 5 Luglio 1975.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

piccolo mezzanino posteriore con ripostiglio, ricavato nella maggiore altezza, su soppalco posto in proiezione verticale sul locale di servizio.

Il cespite, unitamente al locale attiguo non pignorato, è destinato ad *agenzia immobiliare*.

Il terraneo ha un'altezza interna di m.l. 2.93, all'intradosso del controsoffitto, e m.l. 2,17 al di sotto del mezzanino, presumibilmente l'altezza complessiva (al netto del controsoffitto) è pari a m.l. 3.20, nella parte fronte strada, misurata all'intradosso dell'androne adiacente.

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

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

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

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura di diverse tipologie.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato in parte con vetrina fissa.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del bagno e dell'antibagno.

L'esposizione prevalente è a sud-est.

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

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

Si segnala all'attenzione del G.E. che l'immobile, come suindicato, è attualmente fuso sul piano fisico, ad altro locale attiguo non pignorato, per cui, in fase di valutazione del bene, verranno detratti i costi di ripristino dell'originario stato dei luoghi, relativi alla tompagnatura



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione



Varco da tompagnare porzione subastata

del varco di collegamento da realizzare al fine di rendere autonome le due unità immobiliari contigue. Si fa altresì presente che il locale attiguo, non pignorato, ha accesso dal cespite sottoposto a pignoramento, per cui quest'ultimo non pignorato dovrà ripristinare l'originario accesso dalla strada, ossia la vetrina attualmente fissa sulla strada dovrà in parte consentire l'accesso dalla stessa con vano porta.

Confini

L'immobile pignorato, confina a:

- Nord-est con proprietà aliena attualmente fusa all'u.i.u. pignorata;
- Sud-est con strada di accesso (via Manzoni);
- Sud-ovest con guardiola portiere e androne del fabbricato (via Manzoni 122).

Estremi catastali



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

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

- Sez. Urbana: **CHI**, foglio **25**, particella **446**, sub **4**, zona cens. 10, categoria C/1, classe 15, consistenza 22 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 1.147,57, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 122 piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà (cfr. **ALLEGATI 7-8-9**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq 23.95;
- Ripostiglio superiore = mq. 3.86
- **Sgl = 29.08** di cui 4.80 mq. retroservizi

Considerando il vano fronte strada al 100% e il retronegozio al 50%, secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio⁴, si ottiene:

la superficie commerciale = $[24.28 + (0,50 \times 4.80)] = \text{mq.} 24.28 + 2.4 = 26.68$ e in c.t. **mq. 27.00**.

Il mezzanino realizzato in bagno di mq. 3.86 e altezza di circa ml. 0.90, non avendo i requisiti di legittimità urbanistica, prudenzialmente, non verrà considerato.

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

- al Catasto Fabbricati di Napoli: Sez. CHI, Foglio 25, **p.lla 446**
- al Catasto Terreni di Napoli: Foglio 210 **p.lla 40**.

⁴ Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

Per i locali accessori, ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

-pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali 50% della superficie;

-non comunicanti con i locali principali 25% della superficie.

Nello specifico, l'area dei servizi è stata considerata al 50% (considerandola un retronegozio così come in uso dall'Agenzia delle Entrate).

Nel calcolo di tale consistenza è consuetudine di massima, conteggiare al 100% la superficie del locale in cui si estrinseca la funzione diretta di vendita (verosimilmente dove vi è permanenza della clientela), al 50% i locali accessori (retronegozi, bagni, ripostigli) al piano e al 25-30% gli accessori interrati od ai piani superiori.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

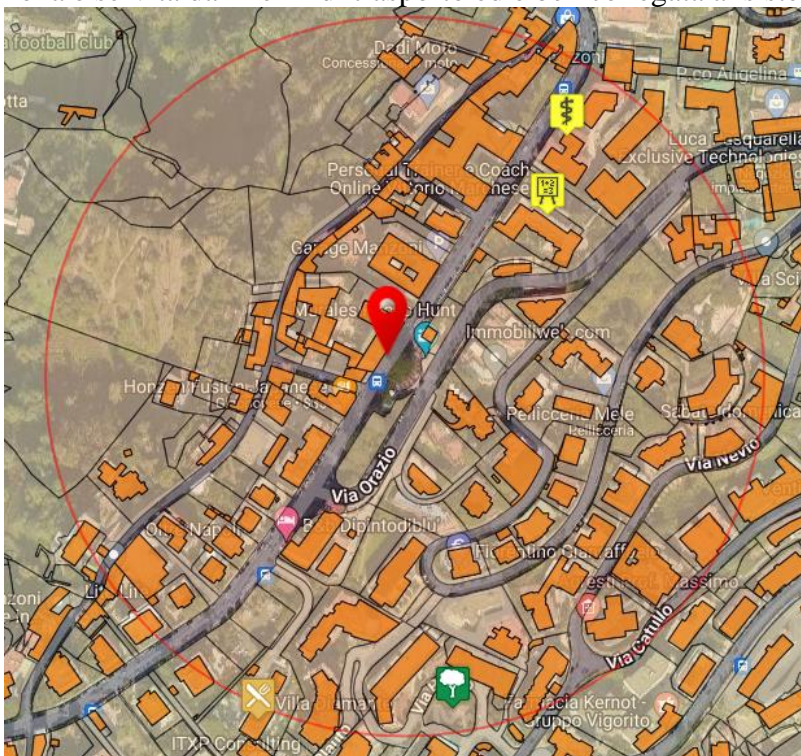
L'area con qualità di *ente urbano e promiscui* identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 210, particella 40 è presente fin dall'impianto meccanografico 30.04.1962 (cfr. ALLEGATO 23).

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di sei piani fuori terra, piano terra più cinque piani superiori oltre attico e scantinato.

La costruzione è in cemento armato, rifinita con mattoncini a faccia vista. Lo stato di conservazione dei prospetti è discreto.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è provvisto di servizio di portierato e di impianto di risalita al piano (ascensore), è dislocato su via Manzoni, arteria viaria principale nell'ambito cittadino.

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, nel raggio di 500 mt. sono presenti negozi, scuole, chiese, banche, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto ed è ben collegata al sistema viario generale.



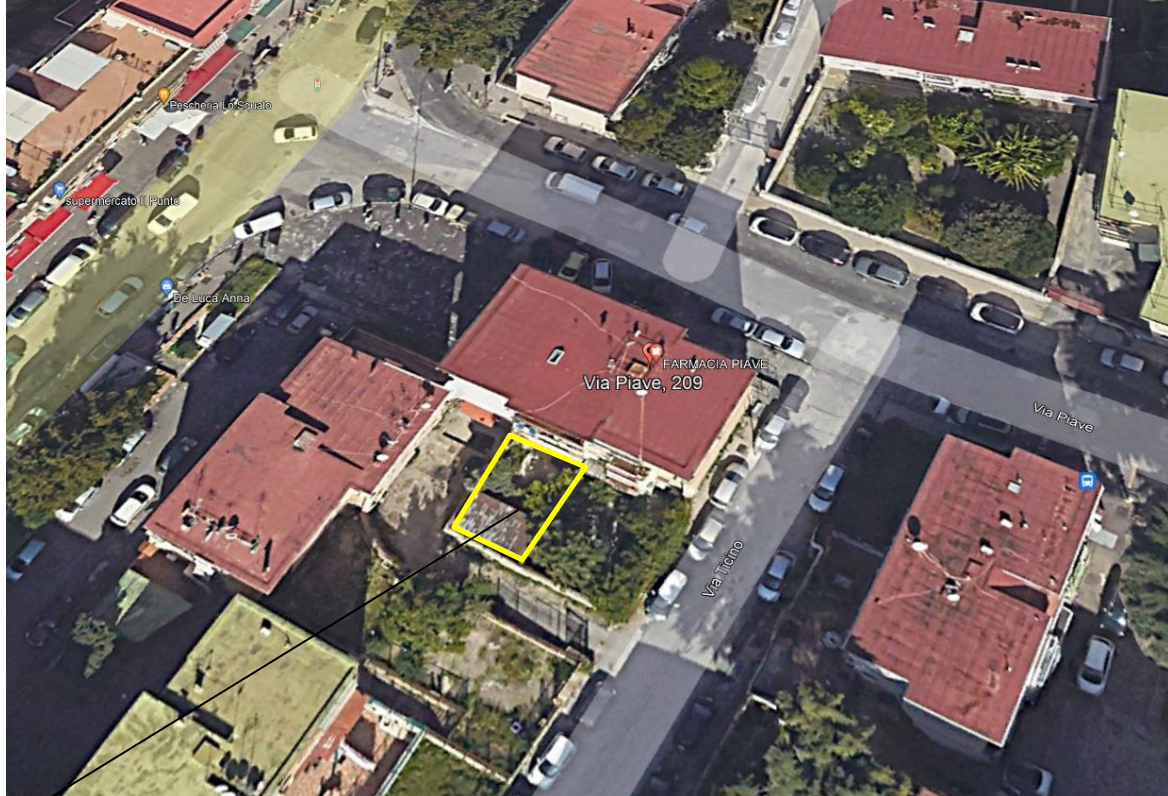
Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in **Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.**



area annessa p.lla 187

La porzione immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del corpo di fabbrica sito in Napoli alla via Piave n. 209. Trattasi dell'immobile, sito al piano rialzato, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale. Attualmente l'immobile risulta fuso all'unità attigua distinta in Catasto Fabbricati alla Sez. Soc. foglio 6, p.lla 186 sub 101, non pignorato di proprietà aliena.

Originariamente adibito ad appartamento, l'immobile è attualmente sede di una porzione della farmacia avente accesso da via Piave e precisamente dalla porta attigua (civico n. 209/a) all'androne del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare pignorata.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

L'immobile pignorato si compone di: ingresso, un magazzino, tre vani adibiti a deposito, disimpegno, un locale originariamente usufruito come wc (con piccolo mezzanino soprastante), locale farmacia con annesso piccolo camerino.

Sono parti integranti dello stesso **un balcone** a livello prospiciente via Giustiniano, attualmente non utilizzato (i varchi di passaggio sono stati chiusi dall'interno con delle lastre in ferro) e **l'area urbana**⁵, posta ad una quota inferiore, al piano terra, accessibile dal locale farmacia attraverso una piccola rampa in ferro. Tale area ha comunque una giacitura più alta rispetto alla rampa che porta al piano cantinato, che si diparte da via Ticino.

A tale proposito si segnala che il pignoramento, per il quale si procede, ha per oggetto solo l'immobile (originario sub 1 poi frazionato successivamente in subb. 12, 13 e 14) e sembra escludere tale area che ha propri identificativi catastali, essa è riportata in Catasto Terreni al Foglio 127, p.lla 187.

A siffatta conseguenza si potrebbe ovviare ritenendo (ma trattasi di valutazione giuridica e non tecnica) che l'area non costituisca una *pertinenza* in senso proprio (rispetto alla quale la Suprema Corte ha escluso l'estensione del pignoramento allorquando munita di autonomo identificativo catastale e che non sia stata indicata nella nota di trascrizione del pignoramento; cfr. Cass. 2014 n. 11272), quanto piuttosto **parte di una cosa composta**, come peraltro dimostrato dall'assenza di una propria redditività dominicale dell'area (per la differenza tra bene composto e vincolo pertinenziale, cfr. Cass. 6718/98), sì che non potendo ad essa essere attribuita la natura giuridica di bene autonomo, finirebbe per divenire elemento essenziale ed imprescindibile dell'alloggio a cui è annesso, con l'ovvia conseguenza che la stessa farebbe parte del pignorato, in forza del principio di estensione di cui all'art. 2912 c.c.

⁵ L'area urbana è una porzione di suolo che ha una valenza cittadina che non può essere considerata terreno agricolo (es. cortili, giardini o porzione di strade).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Tale area è stata sempre descritta nei titoli di provenienza (cfr. ALLEGATI 28-29) come porzione di suolo di circa mq. 40, tutta recintata, annessa all'immobile principale senza però mai indicarne i dati catastali, che erano già esistenti al momento dei trasferimenti.

Si ritiene che essa, per come è ubicata e conformata, possa considerarsi strettamente legata al bene principale, alla stregua di un terrazzo posto ad una quota differente e quindi **non autonoma** (come invece lo sono le pertinenze), l'accesso a tale area avviene esclusivamente dal bene a cui essa è strettamente collegata,⁶ per cui, a parere dello scrivente ausiliario, l'area, unitamente all'unità principale, può considerarsi a tutti gli effetti un **bene composto**.

Ciò premesso lo scrivente ausiliario **ritiene di includere** nella valutazione dell'immobile subastato tale superficie, suggerendo, prudenzialmente, di indicare nel decreto di trasferimento anche i dati catastali dell'area (CT Foglio 127, p.lla 187).

Il Docfa, che si era inizialmente prospettato, per annettere l'area al sub 13 pignorato, non è stato effettuato, considerato che attualmente il sub 13 è fuso ad altra unità immobiliare urbana non pignorata (sub 101) e che per procedere occorrerebbe il preventivo nulla osta del confinante non eseguito, ragion per cui il costo dello stesso e dei lavori di ripristino dell'originario e legittimo stato dei luoghi: tompagnatura dei varchi di collegamento con il sub attiguo non pignorato, verranno decurtati dal prezzo a base d'asta.

Ad ogni modo ci si rimette alle eventuali diverse determinazioni del GE, fermo restando – ovviamente - che ogni questione, potrebbe ben essere risolta dal creditore procedente mediante estensione (o integrazione/rettifica) del pignoramento all'area suindicata.

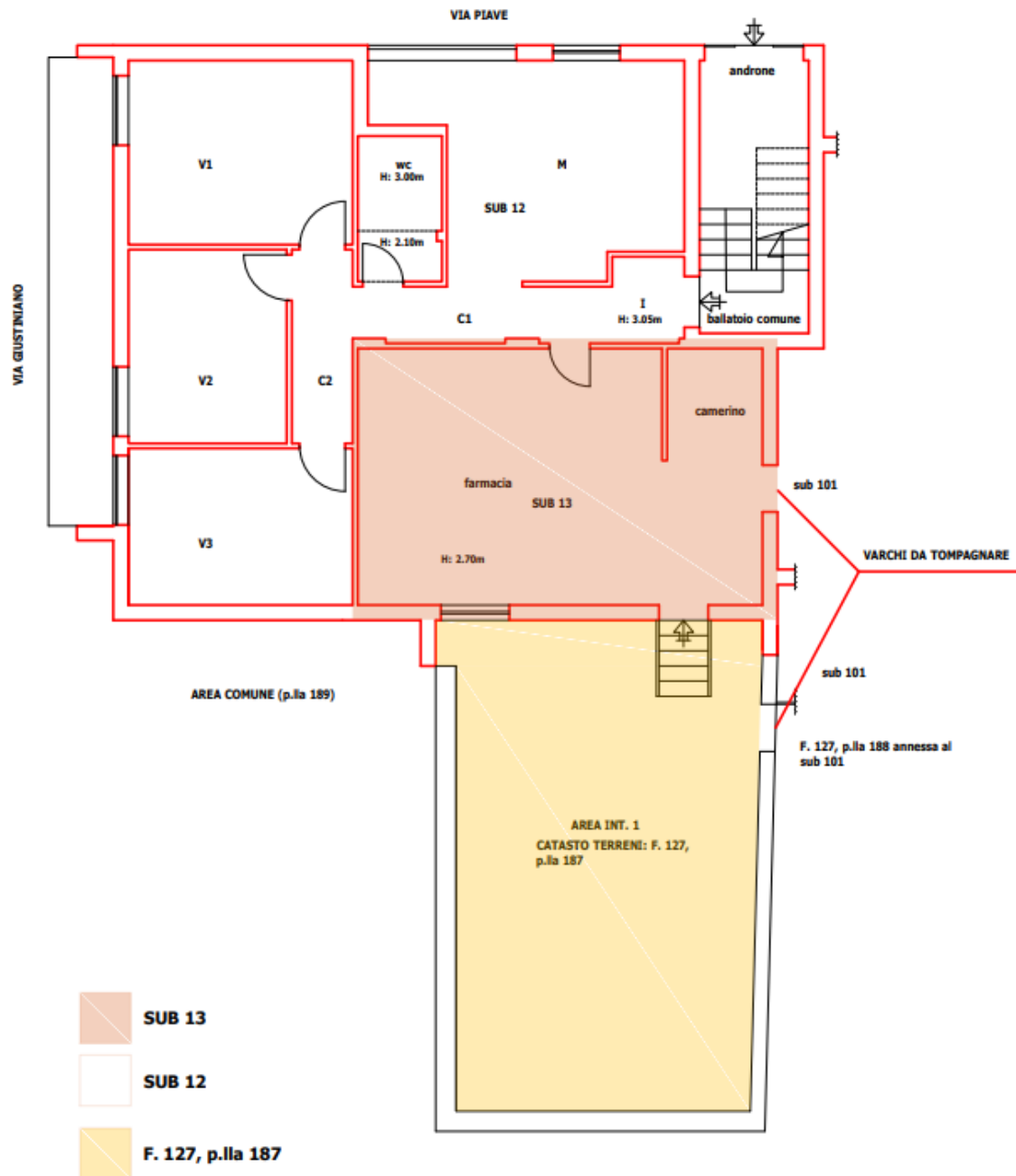
L'area suindicata si estende per mq. 59.00, trattasi dell'originario giardino, poi in parte asfaltato, sullo stesso insiste un manufatto prefabbricato mobile di cui verranno calcolati gli oneri di dismissione.

⁶ L'accesso (non legittimo) attualmente in realtà avviene anche dall'area attigua al sub 101 da cui però occorrerà separarsi, per cui sono stati considerati in fase valutativa anche i gli oneri per la tompagnatura di questo varco secondario di collegamento realizzato sine titolo



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione



Rilievo dello stato attuale dei luoghi

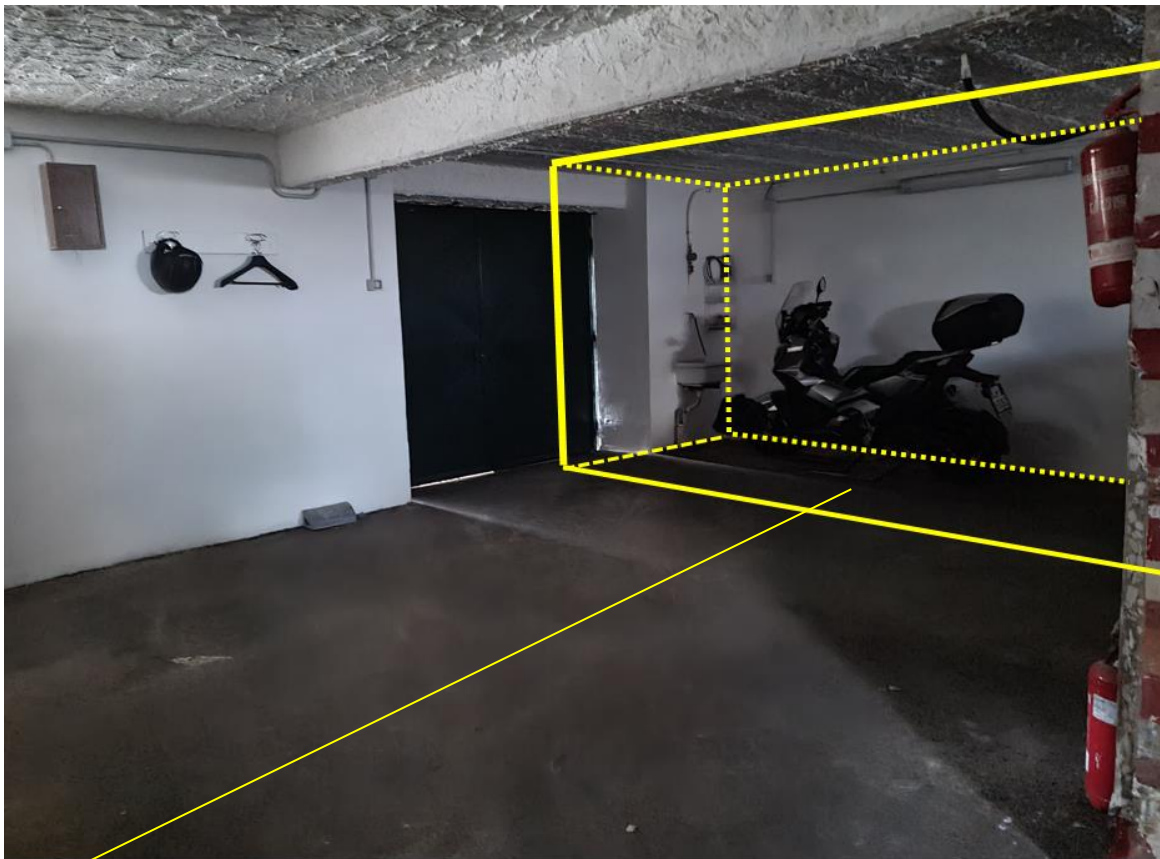
La cantinola pignorata, originariamente annessa al cespite de quo (sub 14), dislocata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, con accesso dall'ultima porta posta di fronte



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

per chi arrivava nel ballatoio di destra del piano seminterrato è stata demolita unitamente ad altre cantinole, circa 20 anni fa, come da informazioni assunte in loco e la grafica catastale corrispondente non è mai stata aggiornata, ragion per cui la stessa non verrà inclusa nella superficie commerciale dell'immobile de quo.



Spazio occupato dall'originaria cantinola demolita

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

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

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con grate esterne in ferro antintrusione.



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

Tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, fruivano di illuminazione diretta, sono stati poi chiusi con lastre di ferro dall'interno.

L'esposizione è su tre lati: via Piave, via Giustiniano e sull'area suindicata annessa all'immobile.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune, parte dello stesso abbisogna di lavori di manutenzione straordinaria.

L'altezza interna è di ml 3.05, m.l. 2.70 in corrispondenza del controsoffitto e m.l. 2.10 al di sotto del mezzanino ricavato nell'ex wc.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 4-5**).

Confini

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

- Nord-est con via Piave;
- Nord-ovest con via Giustiniano e area comune identificata al C.T con foglio 127, p.lla 189;
- Sud-est con androne, vano scala, ballatoio di accesso e u.iu, Soc/6, p.lla 186, sub 101.

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 12**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq., rendita Euro 632,66, indirizzo via Piave n. 209, interno 1, piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 15-16**).
- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 13**, zona cens. 5, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, sup. catastale 42 mq, rendita Euro 1.772,48, indirizzo via



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

Piave n. 209, piano T, intestato a [REDACTED]
proprietà (cfr. ALLEGATI 17-18).



farmacia

Si fa presente che l'immobile attualmente è fuso in un'unica unità immobiliare: sub 12, sub 13 pignorata e sub 101 non pignorato.

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

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 121.20.

La superficie globale lorda si estende per mq. **133,26**, al netto dell'ampliamento (illegittimo) realizzato che verrà calcolato come superficie scoperta.



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

Ss = mq. 11.80 + mq. 4.61 (incremento di volume illegittimo valutato come sup. scoperta) = mq. 16.41.

Area urbana = mq. 59.00.

la superficie commerciale = [133.26 + (0.30 x 16.41) + (0.10 x 59.00)] = mq. 133.26 + 4.92 + 5.90 = mq.144.08 e in c.t. mq. 144.00.

Il mezzanino realizzato in bagno, di mq. 1.66 e altezza di circa ml. 0.8, non avendo i requisiti di legittimità urbanistica, prudenzialmente, non verrà considerato.



Area esterna annessa



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sita in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4

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

- Sez. Urbana: **CHI**, foglio **25**, particella **446**, **sub 4**, zona cens. 10, categoria C/1, classe 15, consistenza 22 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 1.147,57, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 122 piano T, intestato a [REDACTED] proprietà (cfr. **ALLEGATI 7-8-9**).

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 12**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq., rendita Euro 632,66, indirizzo via Piave n. 209, interno 1, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (cfr. **ALLEGATI 15-16**).
- Sez. Urbana: **SOC**, foglio **6**, particella **186**, **sub 13**, zona cens. 5, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, sup. catastale 42 mq, rendita Euro 1.772,48, indirizzo via Piave n. 209, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà (cfr. **ALLEGATI 17-18**).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

Sono state acquisite le visure storiche per u.i.u e le corrispondenti planimetrie catastali. L'area urbana annessa, come suindicato, ha propri dati catastali, riportata al Catasto Terreni, con i seguenti dati:

- foglio **127**, particella **187**, qualità ente urbano, sup. 0.59 are, Reddito Dominicale 0.0, reddito agrario 0.0 (cfr. **ALLEGATO 35**).

La cantinola pignorata, originariamente annessa al cespite de quo (sub 14), dislocata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, con accesso dall'ultima porta posta di fronte per chi arrivava nel ballatoio a destra del piano seminterrato è stata demolita, unitamente ad altre cantinole circa 20 anni fa, come da informazioni assunte in loco e la grafica catastale corrispondente non è mai stata aggiornata.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI SUBASTATI

L'u.i.u. pignorate, al Catasto Fabbricati di Napoli:

"...a) foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4 (...)" è stata da sempre identificata con gli attuali dati catastali, essa è presente nell'impianto meccanografico dal 30.06.1987, la scheda planimetrica di impianto è stata presentata in data 24.02.1959 e poi aggiornata con variazione del civico in data 12.06.1989 (cfr. **ALLEGATI 7-8-9**).

b) foglio 6 Sez. Soc p.lla 186, sub 1... è stata soppressa in data 18.04.2023, pratica n. NA0122515, in atti dal 20.0402023 per *frazionamento. con cambio di destinazione d'uso* (n. 122515.1/2023) generando gli attuali subalterni 12, 13 e 14.

Il sub 1 è presente nell'impianto meccanografico dal 30.06.1987, la scheda planimetrica di impianto è stata presentata in data 4.07.1960 (cfr. **ALLEGATI 13-14-15-16-17-18-19-20**).

L'area annessa al lotto 2 come suindicato ha propri dati catastali, riportata al Catasto Terreni, con i seguenti dati:



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

- foglio 127, particella 187, qualità ente urbano, sup. 0.59 are, Reddito Dominicale 0.0, reddito agrario 0.0, essa deriva da variazione del 9.11.2023 di foglio 127, p.lla 187, qualità Area. Pratica n. Na0370519, in atti dal 6.12.2023 NSD 189479 (n. 369105.1/2023), per errata attività A/16 ed è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cf. ALLEGATO 35**).

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

Non vi sono state **variazioni** (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento per quanto riguarda l'u.i. pignorata: **foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4, z.c. 10 Cat. C/I Consistenza mq. 22**.

Vi sono state invece **variazioni** per ciò che concerne l'u.i.u. pignorata riportata al **foglio 6, Sez. Soc, p.lla 186, sub 1** che è stato frazionato in tre unità immobiliari urbane (sub 12, 13 e 14), in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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

Sono stato predisposti appositi grafici di **sovrapposizione dello stato reale dei luoghi** alle planimetrie catastali (**cf. ALLEGATI 36-37**).

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

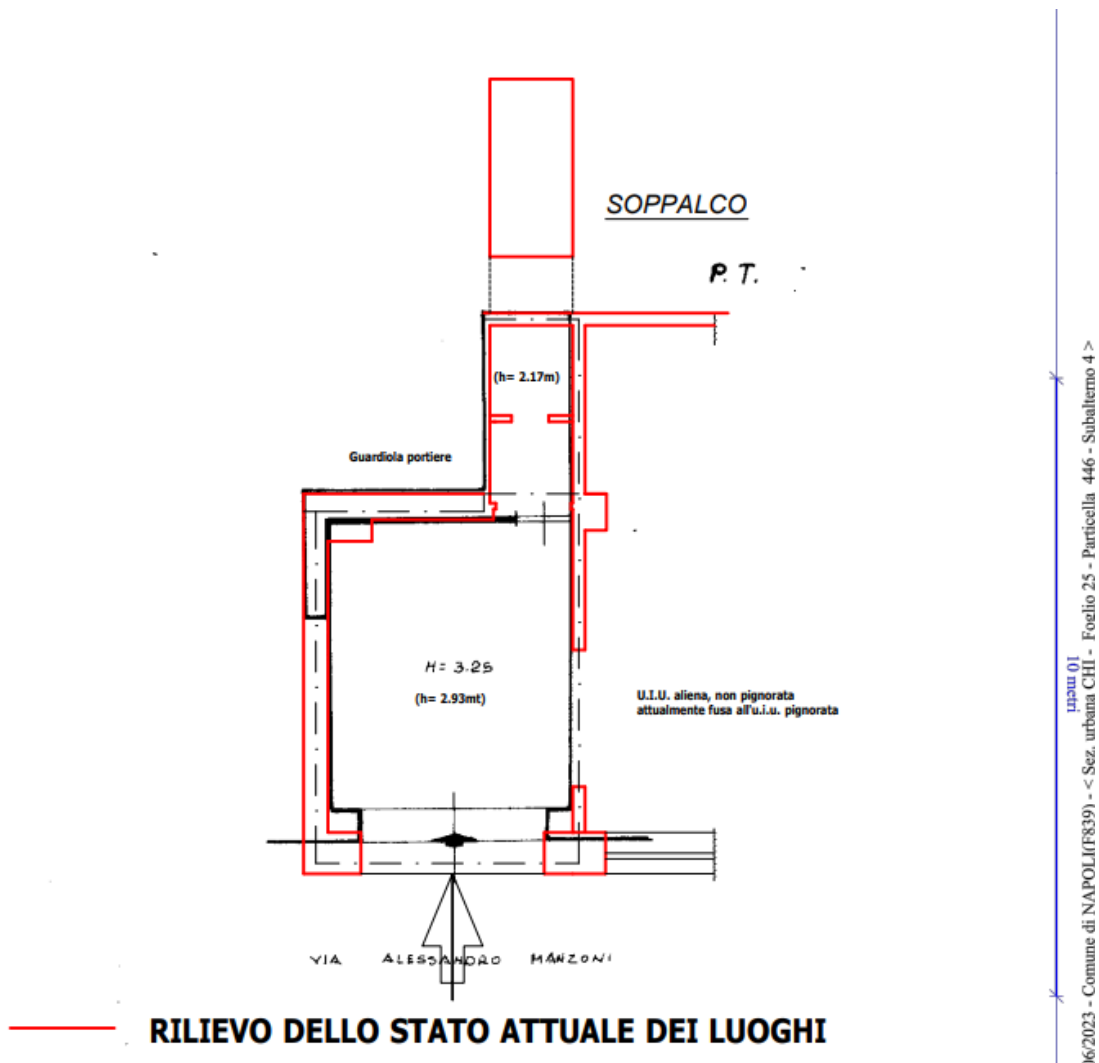


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ relazione

foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4; z.c. 10 Cat. C/1.

- Fusione con unità attigua non oggetto di pignoramento, diversa dislocazione degli spazi interni, maggiore profondità dell'immobile, realizzazione di un mezzanino e lieve difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica, variazione di altezza per la presenza del controsoffitto (cfr ALLEGATO 36).



Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene “de quo” nonchè richiesta di variazione toponomastica

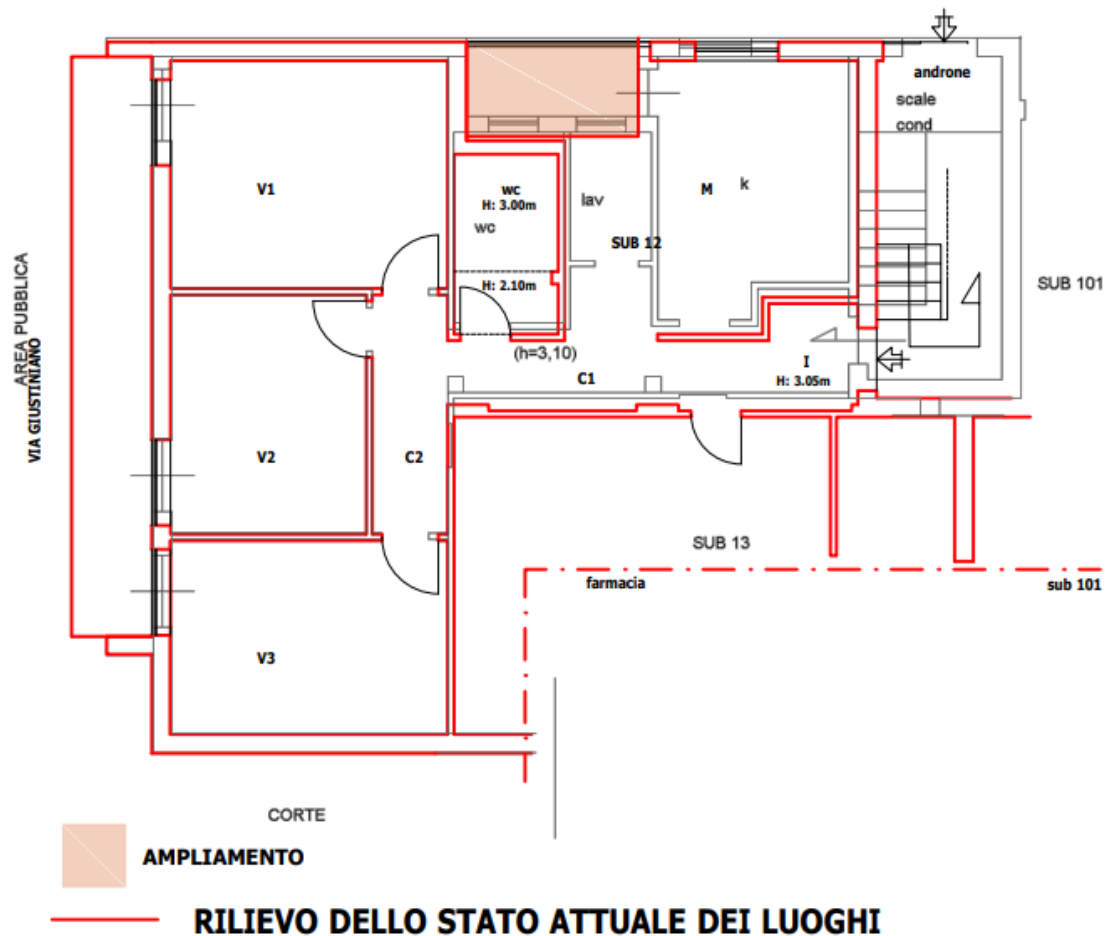
foglio 6, Sez. Soc p.lla 186, sub 1

L'immobile risulta frazionato in tre unità: sub 12, 13 e 14.

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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

-Rispetto al **sub 12** sono state riscontrate le seguenti difformità: fusione con l'unità attigua pignorata sub 13, diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento su via Piave, realizzazione di un mezzanino, lieve difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica, lieve variazione di altezza h 3.05 in luogo di 3.10 (cfr. **ALLEGATO 37**).



Sovrapposizione al rilievo dello stato attuale dei luoghi sub 12

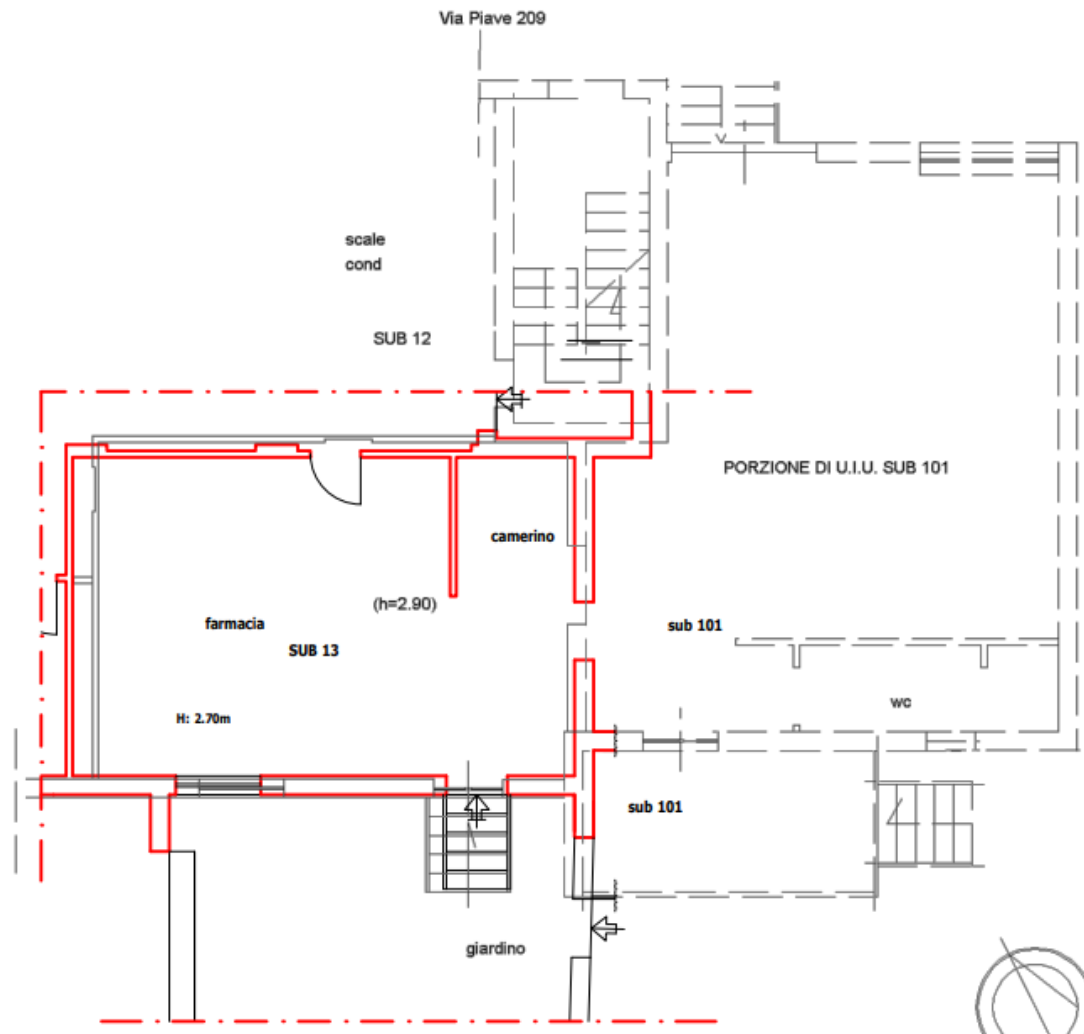
-Rispetto al **sub 13** sono state riscontrate le seguenti difformità: fusione con l'unità attigua non pignorata sub 101, diversa dislocazione degli spazi interni, lieve difformità di sagoma



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

presumibilmente per errata rappresentazione grafica, variazione prospettica variazione di altezza h 2.70 in luogo di h. 2.90 (cfr. ALLEGATO 38).

-il sub 14 è stato demolito.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 400,00, per ciascuna unità immobiliare urbana.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4.

Il terraneo, oggetto della presente disamina, è parte del corpo di fabbrica, avente accesso dal civico 122. Il locale subastato ha accesso direttamente dalla strada e precisamente dal civico 122/L, ovvero dalla prima porta posta a sinistra per chi esce dall'androne del fabbricato (civico 122) di cui esso è parte.

L'immobile attualmente è fuso ad un'altra unità immobiliare urbana, non sottoposta a pignoramento, la porzione pignorata si compone di un unico ambiente fronte strada con servizio posto sul retro (bagno e antibagno **non abitabili**). L'immobile è munito anche di un piccolo mezzanino posteriore con ripostiglio, ricavato nella maggiore altezza, su soppalco posto in proiezione verticale sul locale di servizio.

L'immobile, unitamente al locale attiguo non pignorato, è destinato ad agenzia immobiliare. Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.93 all'intradosso del controsoffitto e m.l. 2,17 al di sotto del mezzanino, presumibilmente l'altezza complessiva è pari a m.l. 3.20 (misurata all'intradosso dell'androne adiacente).

Confini

L'immobile pignorato, confina a:

- Nord-est con proprietà aliena attualmente fusa all'u.i.u. pignorata;
- Sud-est con strada di accesso (via Manzoni);
- Sud-ovest con guardiola portiere e androne del fabbricato (via Manzoni 122).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Urbana: CHI, foglio 25, particella 446, sub 4, zona cens. 10, categoria C/1, classe 15, consistenza 22 mq, sup. catastale 27 mq, rendita Euro 1.147,57, indirizzo [REDACTED] Maurizio, nato a Napoli [REDACTED] proprietà (cfr. ALLEGATI 7-8-9).

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

E' stato predisposto apposito grafico di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 36).

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

- Fusione con unità attigua non oggetto di pignoramento, diversa dislocazione degli spazi interni, maggiore profondità dell'immobile, realizzazione di un mezzanino e lieve difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica, variazione di altezza per la presenza del controsoffitto (cfr ALLEGATO 36).



Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo"

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, venne costruito dalla Società GAM su suolo acquistato dalla Sig.ra Manzo Lucia con atto del Notaio Raimondo Rodriguez del 29.12.1955, trascritto a Napoli il 13.01.1956 al n. 1507 (cfr. **ALLEGATO 42**), esso fu costruito in virtù della licenza edilizia n. 1313 rilasciata dal Comune di Napoli in data 23.12.1955 (pratica n. 1200/55- cfr. **ALLEGATO 43**) e variante (pratica n. 1200/55) con licenza n. 68 dell'11.07.1958 (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47-48**).

Non è stata rinvenuta, all'interno della pratica di abitabilità n. 306/57, la licenza di abitabilità rilasciata ma solo la minuta.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (cfr. **ALLEGATO 49**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- fusione con l'unità attigua di cui occorrerà considerare gli oneri di rimissione in pristino;
- diversa dislocazione degli spazi interni: il locale servizio risulta meno ampio di quanto riportato nel grafico assentito.
- realizzazione di un piccolo mezzanino interno, in corrispondenza del bagno e dell'antibagno

Occorre dunque considerare i costi occorrenti per il ripristino della parete divisoria e per la rimozione del mezzanino interno (non sanabile) e sanare l'illecito suindicato (diversa dislocazione degli spazi interni e variazione di sagoma) in via ordinaria con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

PREZZO BASE D'ASTA euro 100.000,00.

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.

La porzione immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del corpo di fabbrica sito in Napoli alla via Piave n. 209. Trattasi dell'immobile, sito al piano rialzato, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale. Attualmente l'immobile risulta fuso all'unità attigua distinta in Catasto Fabbricati alla Sez. Soc. foglio 6, p.lla 186 sub 101, non pignorato di proprietà aliena.

Originariamente adibito ad appartamento, l'immobile è attualmente sede di una porzione della farmacia avente accesso da via Piave e precisamente dalla porta attigua (civico n. 209/a) all'androne del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare pignorata.

L'immobile pignorato si compone di: ingresso, un magazzino, tre vani adibiti a deposito, disimpegno, un locale originariamente usufruito come wc (con piccolo mezzanino soprastante), locale farmacia con annesso piccolo camerino.

Sono parti integranti dello stesso **un balcone** a livello prospiciente, via Giustiniano attualmente non utilizzato (i varchi di passaggio sono stati chiusi dall'interno con delle lastre



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

in ferro) e l'**area urbana**, posta ad una quota inferiore, al piano terra, accessibile dal locale farmacia attraverso una piccola rampa in ferro. Tale area è comunque posta ad un livello più alto rispetto alla rampa che porta al piano cantinato.

L'area suindicata si estende per mq. 59.00, trattasi dell'originario giardino, poi in parte asfaltato, sullo stesso insiste un manufatto prefabbricato mobile di cui verranno calcolati gli oneri di dismissione.

La cantinola pignorata, originariamente annessa al cespite de quo (sub 14), dislocata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, con accesso dall'ultima porta posta di fronte per chi arrivava nel ballatoio di destra del piano seminterrato è stata demolita unitamente ad altre cantinole circa 20 anni fa, come da informazioni assunte in loco e la grafica catastale corrispondente non è mai stata aggiornata, ragion per cui la stessa non verrà inclusa nella superficie commerciale dell'immobile de quo.

Confini

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

- Nord-est con via Piave;
- Nord-ovest con via Giustiniano e area comune identificata al C.T con foglio 127, p.lla 189;
- Sud-est con androne, vano scala, ballatoio di accesso e u.iu, Soc/6, p.lla 186, sub 101.

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. Urbana: SOC, foglio 6, particella 186, **sub 12**, zona cens. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq., rendita Euro 632,66, indirizzo via Piave n. 209, interno 1, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 15-16**).
- Sez. Urbana: SOC, foglio 6, particella 186, **sub 13**, zona cens. 5, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, sup. catastale 42 mq, rendita Euro 1.772,48, indirizzo via Piave n. 209, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà (**cf. ALLEGATI 17-18**).

Si fa presente che l'immobile attualmente è fuso in un'unica unità immobiliare: sub 12, sub 13 pignorate e sub 101 non pignorato.

L'u.i.u.: foglio 6, Sez. Soc., p.lla 186, sub 1 risulta frazionato in tre unità: sub 12, 13 e 14.

-Rispetto al sub 12 sono state riscontrate le seguenti difformità: fusione con l'unità attigua pignorata sub 13, diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento su via Piave, realizzazione di un mezzanino, lieve difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica, lieve variazione di altezza h 3.05 in luogo di h. 3.10 (**cf. ALLEGATO 37**).

-Rispetto al sub 13 sono state riscontrate le seguenti difformità: fusione con l'unità attigua non pignorata sub 101, diversa dislocazione degli spazi interni, lieve difformità di sagoma



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

presumibilmente per errata rappresentazione grafica, variazione prospettica, variazione di altezza h 2.70 in luogo di h. 2.90 (cfr. **ALLEGATO 38**).

Il sub 14 è stato demolito.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è parte di un ampio piano di edilizia residenziale pubblica.

All'interno dei titoli di provenienza non sono stati indicati gli estremi della licenza edilizia con cui fu edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita. L'immobile è antecedente al primo settembre del 1967.

Si segnala però che l'antiorità al 1° settembre 1967 consente la trasferibilità del bene ma nulla dice in merito alla legittimità urbanistica dello stesso, l'antiorità al '67 in nessuna ipotesi può avere efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

Dal 1942 al 1967, all'interno dei centri abitati gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa sono da considerarsi non legittimi.

La necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio nazionale risale al 1942, nel Comune di Napoli ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Nel caso specifico, si ritiene comunque che il fabbricato, di cui è parte il compendio pignorato, trattandosi di un insediamento di edilizia residenziale pubblica, sia stato edificato con regolare concessione edilizia, ad ogni modo, prudenzialmente, si terrà conto di tale alea di incertezza ossia del mancato ritrovamento del titolo abilitativo, nella scelta del coefficiente riduttivo applicato al prezzo di vendita a seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e), relativamente alle discrasie urbanistiche.

Ad ogni modo per stabilire, comunque, la presenza di eventuali abusi edilizi postumi, come suindicato, è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 4.07.1960 (cfr. **ALLEGATO 14**), non disponendo di elementi antecedenti.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (cfr. **ALLEGATO 58**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento della sagoma del corpo di fabbrica in corrispondenza dell'originario terrazzino prospiciente la strada di accesso, mezzanino sul wc, variazione prospettica nonché diversa dislocazione degli spazi interni.

Nella zona Ba in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino alla *ristrutturazione edilizia senza sostituzione*, per cui non sono consentiti gli ampliamenti, gli incrementi volumetrici e le variazioni di sagoma.

Degli illeciti suindicati dunque gli ampliamenti non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m. Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli ampliamenti e ripristino del terrazzino originario.

Nel caso possa essere recuperata la legittimità volumetrica sarà possibile poi sanare le variazioni interne con *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono a nome del debitore esecutato e della moglie.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Indicativamente, gli oneri occorrenti per la rimissione in pristino laddove possibile (eliminazione degli ampliamenti illegittimi e non sanabili: ripristino del terrazzino originario, eliminazione del mezzanino nonché successivo accertamento di conformità per le variazioni interne e prospettiche) compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, verranno considerati con una percentuale di decremento dal prezzo base d'asta che terrà conto anche del mancato rinvenimento del progetto assentito.

Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare anche l'ipotesi di applicazione della *sanzione alternativa alla demolizione* (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso).

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

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

PREZZO BASE D'ASTA euro 200.000,00.

QUESITO n. 5:

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data **11.02.2021**, ai nn. 36012647.

La consistenza immobiliare subastata :

- a) *foglio 25 Sez. CHI p.lla 446 sub 4; z.c. 10 Cat. C/1 Consistenza mq. 22 (...)*
- b) *foglio 6 Sez. Soc. p.lla 186, sub 1; z.c. 5, cat. A/3 Consistenza 8 vani..."* (cfr. atto di pignoramento immobiliare) risulta, al momento del pignoramento, di piena proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED], in forza di:



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

- L'immobile al punto a) atto di compravendita per Notar Carmelo Fisichella del 27.09.1984, rep. 20819, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 19.10.1984, ai nn.22939/17726**, per averlo acquistato da [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 25**).
 - Al venditore il cespite pervenne in virtù di atto di divisione per notar Giuseppe Nappi del 13.09.1984, rep. 13173, trascritto il 12.10.1984 ai nn. 22546/17464, intercorsa con i germani [REDACTED].
 - Precedentemente l'immobile pervenne ai tre germani [REDACTED] per assegnazione a seguito di scioglimento della società GAM Costruzioni Ausilio Mastrangelo &C. s.n.c. giusta atto del notaio Carbone del 18.05.1972 (cfr. **ALLEGATO 27**).
 - L'immobile al punto b) atto di compravendita per Notar Antonio Gambardella del 6.02.1989, rep. 24598, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 10.02.1989, ai nn.3168/2275**, con il quale il bene subastato (Sez. Soc., foglio 6, p.lla 186, sub 1), pervenne al debitore esecutato, celibe, per averlo acquistato da [REDACTED]E [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 28**).
 - Al venditore quanto venduto pervenne in virtù di atto rogato dal Notaio Gabriele Giustiniani del 24.03.1987, rep. 14879, trascritto il 1.04.1987 ai nn. 7081/5121 con il quale la società I.A.C.P.- Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Napoli trasferiva l'intera proprietà dell'immobile in oggetto (cfr. **ALLEGATO 29**).
- Per motivi urbanistici e per l'esatta identificazione dell'area urbana connessa all'immobile indicato al punto b, l'indagine è stata estesa dallo scrivente ausiliario anche agli atti antecedenti come suindicato.



QUESITO n. 6:

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

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4

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

nelle seguenti aree:

dati zonizzazione

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

centro edificato

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

dati Dlgs 42/2004

sigla:	D25
vincolo:	Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39
localita:	Via Manzoni - via Porta Posillipo
DM:	18 luglio 1960
G.U.:	12/10/1960
N.decreto:	250

dati piani paesistici Agnano-Camaldoli e Posillipo

zona:	PI
prescrizione:	PI - protezione integrale
approvazione:	decreto ministeriale 14.12.1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.1995)
vincolo:	Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95)-PI - protezione integrale

dati zonizz acustica

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

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area a bassa instabilità
-------------	--------------------------





Zonizzazione urbanistica – zona Bb – espansione recente

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31 e 32 delle NTA a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 40-41**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico. Sono ammessi interventi fino alla *ristrutturazione edilizia a parità di volume*.

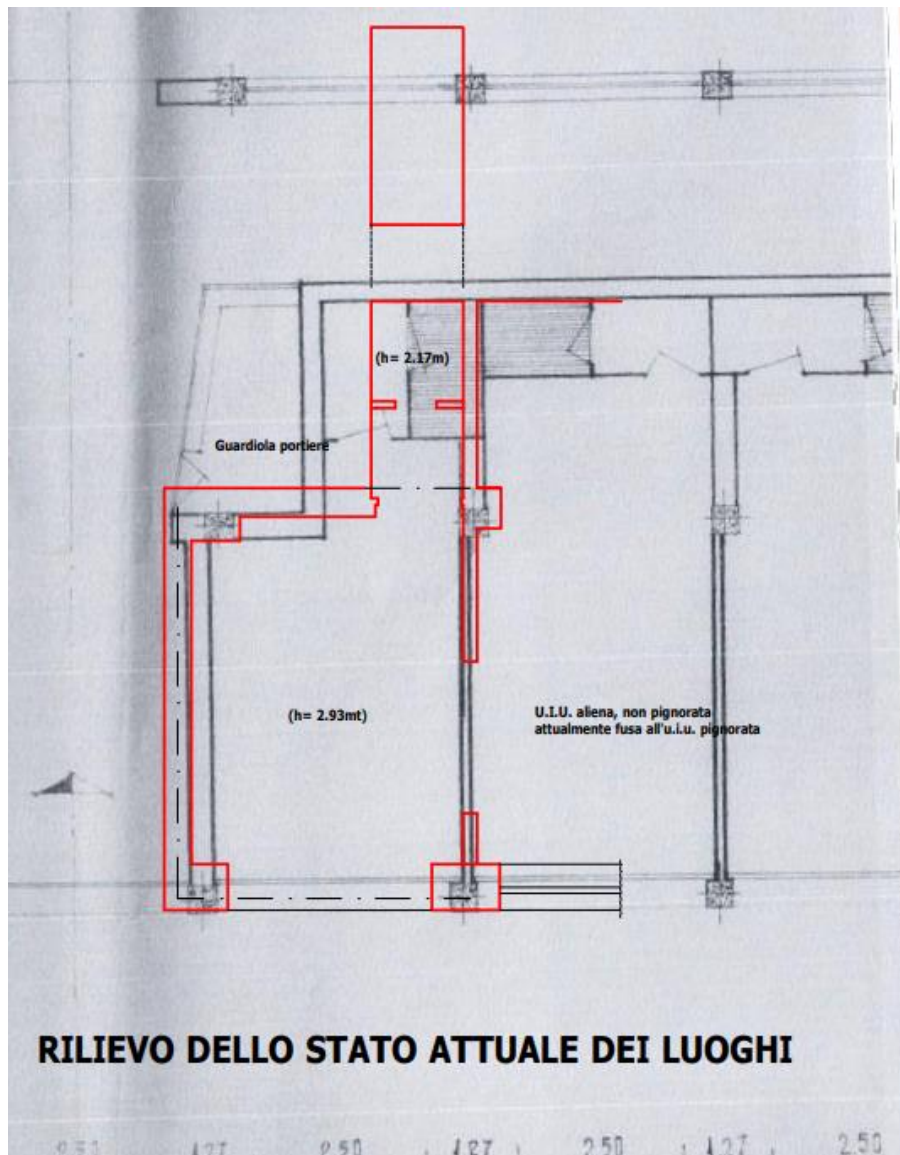
Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, venne costruito dalla Società GAM su suolo acquistato dalla Sig.ra Manzo Lucia con atto del Notaio Raimondo Rodriguez del 29.12.1955, trascritto a Napoli il 13.01.1956 al n. 1507 (cfr. **ALLEGATO 42**), esso fu costruito in virtù della licenza edilizia n. 1313, rilasciata dal Comune di Napoli in data 23.12.1955 (**pratica n. 1200/55-cfr. ALLEGATO 43**) e variante (pratica n. 1200/55) con licenza n. 68 dell'11.07.1958 (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47-48**).

Non è stata rinvenuta, all'interno della pratica di abitabilità n. 306/57, la licenza di abitabilità rilasciata ma solo la minuta (cfr. **ALLEGATO 49/a**).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione



Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati al titolo urbanistico abilitativo con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ (**cf. ALLEGATO 49**), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.)⁷, si sono riscontrate le seguenti difformità:

⁷. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

- fusione con l'unità attigua di cui occorrerà considerare la rimissione in pristino con opportuna tompagnatura della parete divisoria;
- diversa dislocazione degli spazi interni: il locale servizio risulta meno ampio di quanto riportato nel grafico assentito.
- realizzazione di un piccolo mezzanino interno, in corrispondenza del bagno e dell'antibagno.

Occorre dunque considerare i costi occorrenti per il ripristino della parete divisoria, rimozione del mezzanino interno (non sanabile) e sanare l'illecito suindicato (diversa dislocazione degli spazi interni e variazione di sagoma) in via ordinaria con *accertamento di conformità* ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01.

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare subastata, ricade nelle seguenti aree:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - Sottozona Ba – edilizia di impianto** disciplinata dall'art artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (**cfr. ALLEGATO 57**);
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- rientra in **zonizzazione acustica** Zona IV - Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie
- è classificata, come risulta dalla tavola dei **vincoli geomorfologici**, come *area stabile*.
- rientra nel **vincolo aereoportuale** l. 58 del 1963.

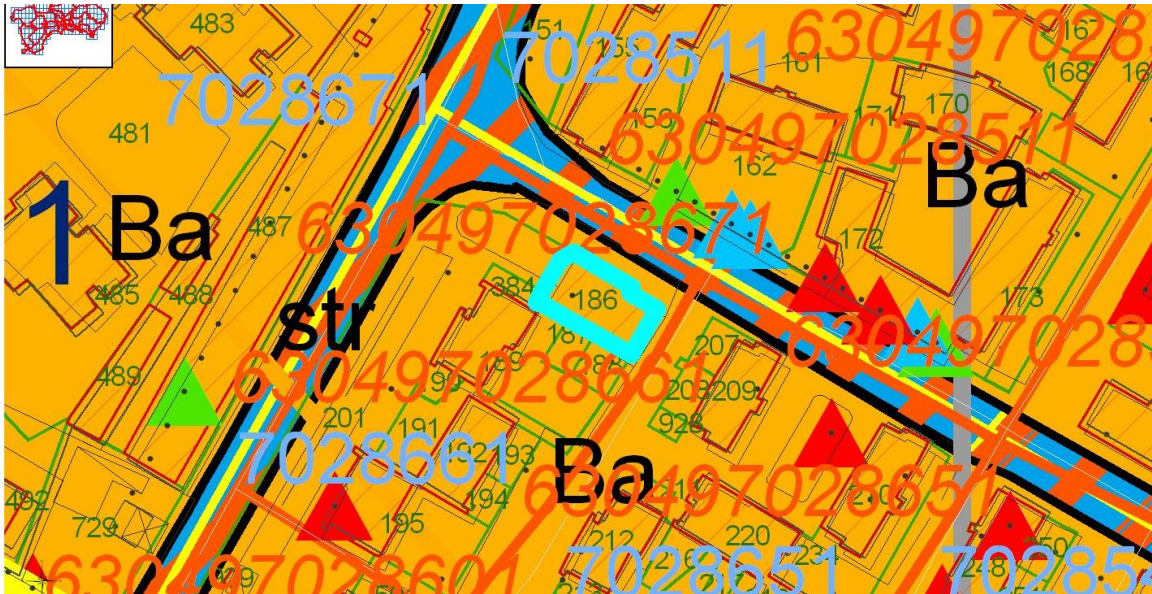


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31 e 32 delle NTA a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATO 57).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.



Zonizzazione urbanistica – zona Ba

Le trasformazioni fisiche ammissibili, in zona, sono regolate dagli articoli 31 e 32 delle NTA della variante al PRG a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATO 57).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sostituzione.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è parte di un ampio piano di edilizia residenziale pubblica.

All'interno dei titoli di provenienza non furono indicati gli estremi della licenza edilizia con cui fu edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita.

L'immobile è anteriore al primo settembre 1967.

Si segnala però che l'anteriorità al 1° settembre 1967 consente la trasferibilità del bene ma nulla dice in merito alla legittimità urbanistica dello stesso, l'anteriorità al '67 in nessuna ipotesi può avere efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.



Dal 1942 al 1967, all'interno dei centri abitati gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa sono da considerarsi non legittimi.

La necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio nazionale risale al 1942, nel Comune di Napoli ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio⁸.

Nel caso specifico, si ritiene comunque che il fabbricato, di cui è parte il compendio pignorato, trattandosi di un insediamento di *edilizia residenziale pubblica*, sia stato edificato con regolare concessione edilizia, ad ogni modo, prudenzialmente, si terrà conto di tale alea di incertezza ossia del mancato ritrovamento del titolo abilitativo, nella scelta del coefficiente riduttivo applicato al prezzo di vendita a seguito della riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e) che prevede l'abbattimento del valore iniziale stimato per l'assenza di garanzia per problematiche urbanistiche.

⁸ Si fa presente infatti che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935 e in mancanza acquisire la planimetria catastale di impianto. Diciamo pure che dopo il D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni, convertito con modifiche L. 120/2020) è stata introdotta la definizione di *stato legittimo dell'immobile* nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

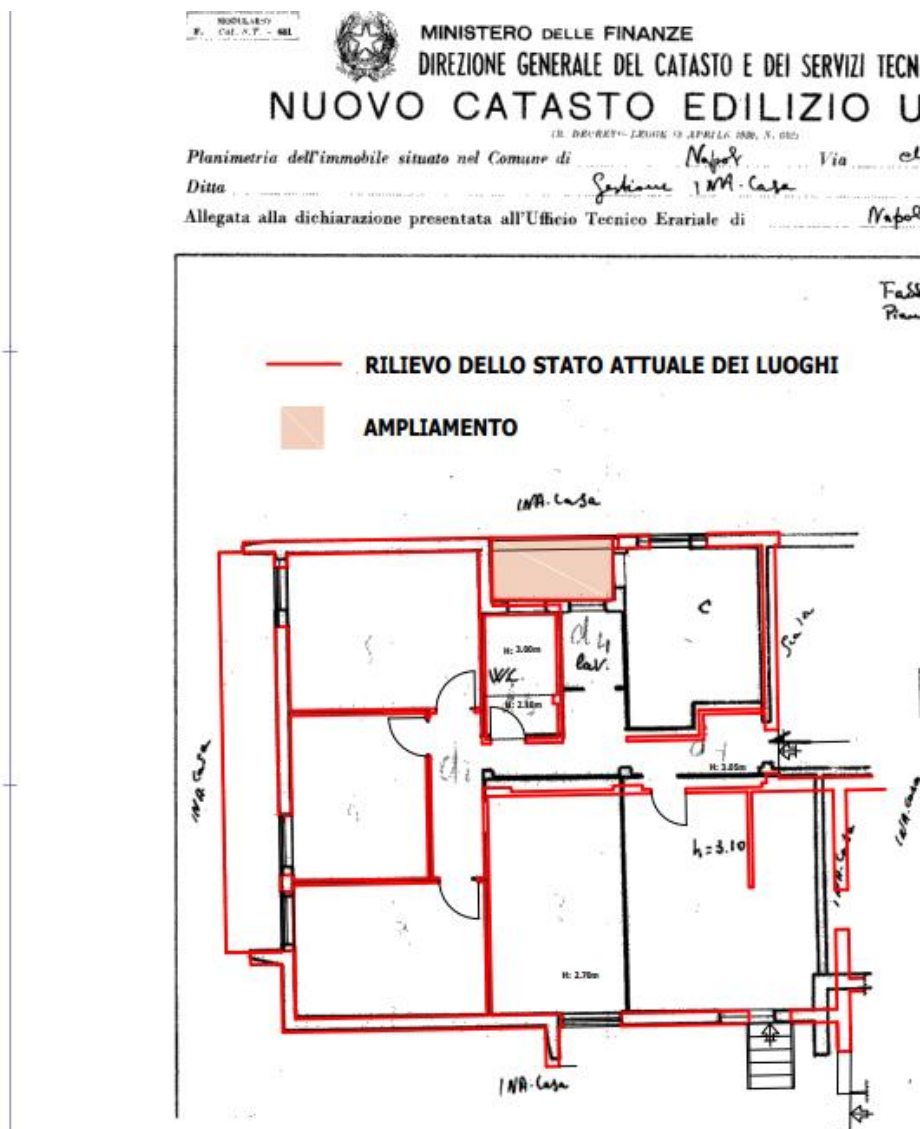
Con questa introduzione normativa il legislatore ha ufficialmente confermato il perimetro e l'utilità delle planimetrie catastali dei fabbricati, quando si svolgono verifiche di conformità urbanistica.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

Per stabilire, comunque, la presenza di eventuali abusi edilizi postumi, come suindicato, è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 4.07.1960 (cfr. ALLEGATO 14), non disponendo di elementi antecedenti.



Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi, rilevato *in situ* (cfr. ALLEGATO 58), al di là dei limiti di tolleranza di cantiere⁹,

⁹ L'art. 34 del T.U.E. prevede una "zona di franchigia" nel senso che un intervento, in sé parzialmente difforme, realizzato però entro il limite della c. d. "tolleranza di cantiere", non è riconducibile nella categoria della difformità parziale, ma rientra nella irrilevanza ai fini edilizi, con la conseguenza della sua non sanzionabilità.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento della sagoma del corpo di fabbrica in corrispondenza dell'originario terrazzino prospiciente la strada di accesso, mezzanino sul wc, variazione prospettica nonché diversa dislocazione degli spazi interni.

Nella zona Ba in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, *interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza sostituzione*, per cui non sono consentiti gli ampliamenti, gli incrementi volumetrici e le variazioni di sagoma.

Degli illeciti suindicati dunque gli ampliamenti non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.¹⁰ Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli ampliamenti e ripristino del terrazzino originario.

Nel caso possa essere recuperata la legittimità volumetrica sarà possibile poi sanare le variazioni interne con *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono a nome del debitore esecutato e della moglie.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

La zona di franchigia è stabilita dal comma 2-ter dello stesso art. 34 secondo cui "non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

¹⁰ Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca del 19.01.2016.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

Indicativamente, gli oneri occorrenti per la rimissione in pristino laddove possibile (eliminazione degli ampliamenti illegittimi e non sanabili: ripristino del terrazzino originario, eliminazione del mezzanino nonché successivo *accertamento di conformità* per le variazioni interne e prospettiche) compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, verranno considerati con una *percentuale di decremento* dal prezzo base d'asta che terrà conto anche del mancato rinvenimento del progetto assentito.

Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare anche la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso)¹¹ nel caso in cui la demolizione della parte abusiva non fosse tecnicamente possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione, si applica la fiscalizzazione dell'abuso .

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

¹¹ La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio rappresenta una sanzione alternativa e derogatoria rispetto a quella primaria e a regime che scaturisce dall'accertamento di un abuso edilizio, consistente nella demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

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

In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria, in relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione. Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

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

Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.

C'è Amministratore di condominio.

I beni pignorati **non** sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4

Il cespite è occupato dal Centro Immobiliare Srl in virtù di contratto di locazione stipulato in data 31.10.2011, registrato il 23.11.2011 al n. 13122/3. La durata di locazione fu stabilita in anni 6 con inizio dal 1° novembre 2011 fino al primo novembre 2017 (cfr. **ALLEGATO 34**).

Il contratto, sorto nel 2011, si è dunque rinnovato tacitamente fino al primo novembre 2023, lo scrivente ausiliario ritiene che benché lo stesso sia *opponibile* alla procedura, in mancanza di espressa autorizzazione del GE, lo stesso debba ritenersi comunque cessato.

Viene dunque indicata l'indennità di occupazione sulla scorta della determinazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato:



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla:

- tra E. 12/mq. e E. 24,5/ mq per i negozi (**cf. ALLEGATO 60**).

Considerando un valore medio/alto tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, rinvenuto nel corso del sopralluogo effettuato, si ottiene:

$V_{locativo} = \text{Euro } 22.00 \cdot \text{mq.} \times \text{mese} \times \text{sup. commerciale} = 22.00/\text{mq} \times \text{mq.} \cdot 27$ e in cifra tonda = E. 600,00.

Considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc., per stabilire *l'indennità di occupazione*, si ritiene equo applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 15% ottenendo:

$E. 600,00 \cdot 0,85 = E. 510,00$ mensili che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato.

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.

La porzione immobiliare subastata è occupata dalla Piave Srl in virtù di *contratto preliminare di locazione ad uso diverso dall'abitazione* stipulato in data 25.03.2019, registrato in data 4.04.2019 al n. 005396-serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 6 con inizio dal 25.03.2019 fino al 25.03 2025 e l'importo in Euro 1.200 mensili (**cf. ALLEGATO 59**).

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Nei riguardi del compendio immobiliare pignorato si è verificato che il canone di locazione **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso si ritiene congruo, infatti dividendo il valore di E. 1.200,00/144 si ottiene E.8,3334/mq. che rientra nell'intervallo in cui oscilla il valore locativo parametrico unitario di zona:

- tra E. 6/mq. e E. 12 mq per i negozi (**cf. ALLEGATO 61**).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato, **procedimenti giudiziali civili**.
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Non** esistono **vincoli storico-artistici**.
- l'amministratore di condominio di via Piave n. 209, Avv. Giovanni Del Vecchio ha inviato pec in cui si comunica che non vi sono oneri di condominio a carico del debitore esecutato precisando che i locali sono di proprietà [REDACTED] e non del debitore esecutato e che non risultano provvedimenti giudiziari in corso (**cf. ALLEGATO 70**).
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di **sequestro penale**.

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

- Non esistono vincoli storico-artistici eccetto quelli urbanistici suindicati.¹²

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

Si richiamano le relazioni notarili depositate in atti.

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

¹² Per il fabbricato sito in via Manzoni, di cui è parte l'immobile indicato al punto a, vi è atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Napoli contro Eurobox 2000 Srl proprietaria del sottosuolo e soprasuolo di una vasta zona di terreno per la realizzazione di posti auto di pertinenza, trascritto in data 7.02.2004 ai nn. 2888/1869, che si ritiene ininfluenza per il terraneo subastato (cfr. ALLEGATO 64).



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

Difformità Catastali il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.400,00 per ciascuna unità immobiliare urbana. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 10:

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

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

QUESITO n. 11:

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

L' amministratore del condominio sito in Napoli alla via Manzoni sebbene contattato non ha fornito la documentazione richiesta (**cf. ALLEGATO 67**).

L'amministratore di condominio di via Piave n. 209, Avv. Giovanni Del Vecchio ha inviato pec in cui comunica che non vi sono oneri di condominio a carico del debitore esecutato precisando che i locali sono di proprietà di [REDACTED] e non del Sig. [REDACTED] e che non risultano provvedimenti giudiziari in corso (**cf. ALLEGATO 70**).

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

S_l = superficie lorda coperta;

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



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

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

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

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4

la superficie commerciale¹³ = [24.28 + (0,50 x 4.80)] = mq.24.28 + 2.4 = 26.68 e in c.t. mq. 27.00.

¹³ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) sono i seguenti: 100% per la Sgl superficie lorda coperta principale, 50% per il retronegozio (servizi posteriori).

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

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

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 60**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia semicentrale/Posillipo - codice di zona C24) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (negozi) che oscillano tra E. 2.400,00 e E. 4.900,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/POSILLIPO

Codice zona: C24

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	800	1600	L	3,4	6,6	L
Negozi	Normale	2400	4900	L	12	24,5	L

Spazio dispon
annotazioni



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* nonché presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, nel raggio di circa 500 mt. sono emerse offerte di vendita (cfr. **ALLEGATO 69**) con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata.



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

Considerando un valore medio/alto tra quelli suindicati, pari a Euro 4.430,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, la zona è ad alta rilevanza commerciale, ecc., si ottiene:

$$\text{Vim} = \text{Vum} \times [\text{Sc}]$$

$$\text{Vim} = \text{Euro } 4.430,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 27,00 = \text{E. } 119.610 \text{ e in cifra tonda } \text{E. } \mathbf{120.000,00}.$$

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "E" in misura del 4% ;
- per lo *stato di possesso* l'immobile si ritiene occupato sine titolo per cui non verrà applicata alcuna decurtazione;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 3%;
- le *spese condominiali* l'Amministratore non ha fornito le indicazioni richieste (**cf. ALLEGATO 67**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata,
- per l'aggiornamento catastale si considerano E. 400,00.

Ottenendo:

valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 3%	Oneri condom.	Agg. catastale	Valore definitivo	Cifra tonda
12000,00	-6.000	-4.800	-3.600	0.00	-400,00	105.200	E.105.000,00



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare suindicato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di possesso, ecc., orbene per tener conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come richiesto dal GE, si propone un ulteriore abbattimento del 5% del prezzo precedentemente indicato, ottenendo: E. 105.000,00 x 0,95 = E. 99.750, e in cifra tonda E. 100.000,00.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base** d'asta del:

LOTTO 1: piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli alla via Manzoni n. 122/L, riportato in Catasto Fabbricati: Sez. CHI, Foglio 25, p.lla 446, sub. 4, è pari a E. 100.000,00

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187.

la superficie commerciale¹⁴ = $[133.26 + (0.30 \times 16.41) + (0.10 \times 59.00)] = \text{mq. } 133.26 + 4.92 + 5.90 = \text{mq. } 144.08$ e in c.t. **mq. 144.00.**

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

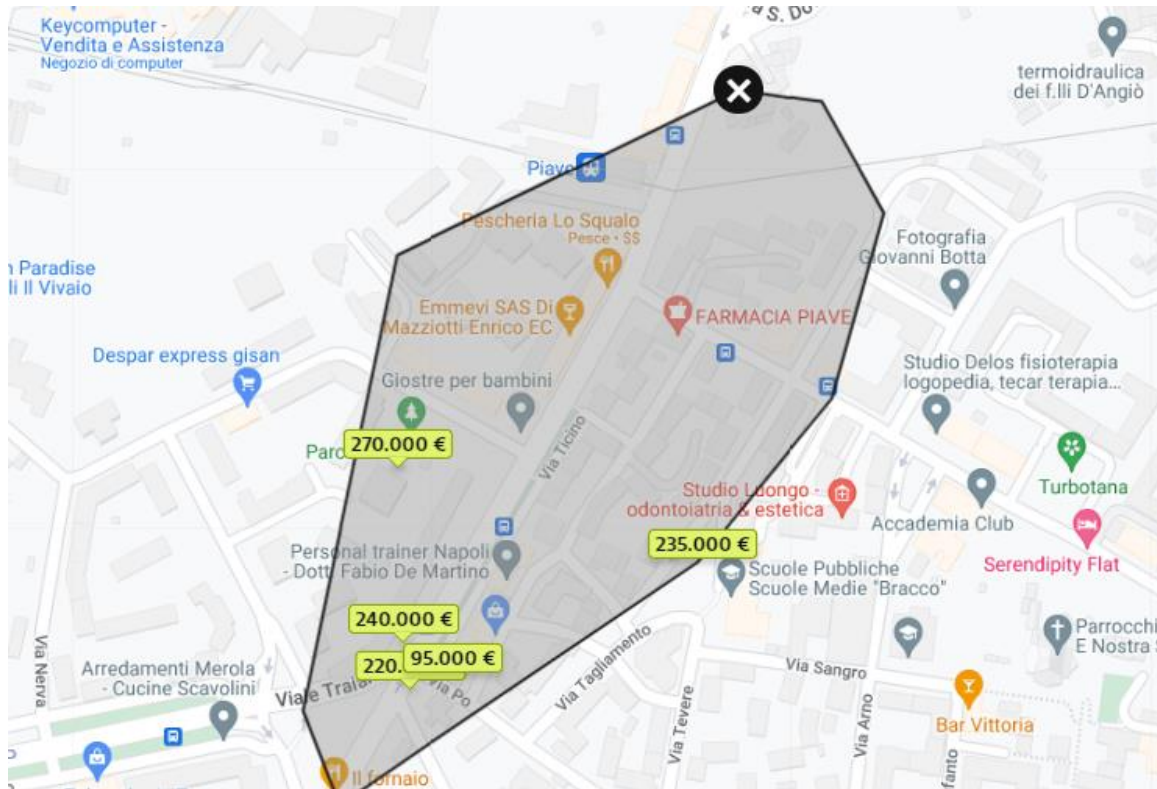
1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 62**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia periferica/Soccavo nord-est - codice di zona D26) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni) che oscillano tra E. 1.200,00 e E. 2.600,00.

¹⁴ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, 30% per la Ss superficie scoperta e 10% per l'area urbana



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione



Prezzo medio in questa zona 2.296 eur/m²

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* nonché presso le agenzie immobiliari operanti in zona, nel raggio di circa 500 mt. sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari pari a E.2.296/mq..

Considerando un valore pressoché intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 2.150,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

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

$$V_{im} = \text{Euro } 2.150,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 144,00 = \text{E. } 309.600 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. } 310.000,00.$$

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



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 4 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo “E” in misura del 10% ;
- per lo *stato di possesso* l’immobile si ritiene occupato con contratto opponibile fino al 25.03.2025 per cui verrà applicata una decurtazione pari al 10%;
- un abbattimento per lo *stato d’uso e di manutenzione* pari all’8%;
- le *spese condominiali* sono nulle come da dichiarazione dell’amministratore di condominio (**cf. ALLEGATO 70**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata,
- per l’aggiornamento catastale E. 400,00.

Ottenendo:

valore iniziale	vizi occulti 4%	Probl. Urban.	Stato di possesso	Stato d’uso 8%	Agg. catastale	Valore definitivo	Cifra tonda
310.000	-12.400	-31.000	-31.000	-24.800	-400,00	210.400	E.210.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare suindicato, considerando la problematica urbanistica, l’assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d’uso, lo stato di possesso, ecc.

Orbene per tener conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, come richiesto dal GE, si propone un ulteriore abbattimento del 5% del prezzo precedentemente indicato, ottenendo: E. 210.000,00



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o ██████████ – relazione

x 0,95 = E. 199.500, e in cifra tonda E. 200.000,00. In conclusione il valore determinato come **prezzo base** d'asta:

LOTTO 2: piena proprietà della porzione immobiliare sita in Napoli alla via Piave n. 209 e precisamente: immobile al piano rialzato riportato in Catasto Fabbricati: Sez. SOC Foglio 6, p.lla 186, sub. 12 e sub 13 e annessa area urbana identificata in C.T. al F. 127, p.lla 187 è pari a E. 200.000,00.

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

Il pignoramento ha oggetto la **piena proprietà** degli immobili pignorati, per cui si è provveduto alla valutazione dell'intero così come pignorato.

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

Lo scrivente ausiliario ha richiesto ed acquisito il certificato di residenza del debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 26**) Agli atti è presente il certificato di matrimonio che per comodità di lettura vien allegato alla presente relazione (**cf. ALLEGATO 30**).

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

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

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] relazione

- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **lotto 1**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **lotto 1**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **lotto 2**;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **lotto 2**;
- ALLEGATO N. 6 Vax catastale f. 210, p.lla 40.
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile CHI/25, p.lla 446, sub 4;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale- CHI/25, p.lla 446, sub 4;
- ALLEGATO N. 9 Planimetria catastale storica- CHI/25, p.lla 446, sub 4;
- ALLEGATO N. 10 Elaborato planimetrico CHI/25, p.lla 446 – piano sottostrada ;
- ALLEGATO N. 11 Elaborato planimetrico CHI/25, p.lla 446 – piano sottostrada del
5.06.2012;
- ALLEGATO N. 12 Vax catastale f. 127, p.lla 196.
- ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 1;
- ALLEGATO N. 14 Planimetria catastale- SOC/6, p.lla 186, sub 1-soppresso;
- ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 12;
- ALLEGATO N. 16 Planimetria catastale- SOC/6, p.lla 186, sub 12;
- ALLEGATO N. 17 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 13;
- ALLEGATO N. 18 Planimetria catastale- SOC/6, p.lla 186, sub 13;
- ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 14;
- ALLEGATO N. 20 Planimetria catastale- SOC/6, p.lla 186, sub 14;
- ALLEGATO N. 21 Elenco immobili Soc 6, p.lla 186;
- ALLEGATO N. 22 Elaborato planimetrico SOC/6, p.lla 186 – piano terra
- ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile C.T F. 210, **p.lla 40**;



- ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile C.T;
- ALLEGATO N. 25 Titolo di provenienza al debitore esecutato- atto notaio Fisichella del 27.09.1984;
- ALLEGATO N. 26 Certificato di residenza;
- ALLEGATO N. 27 Atto notaio Carbone del 18.05.1972;
- ALLEGATO N. 28 Titolo di provenienza al debitore esecutato- atto notaio Gambardella Del 6.02.1989;
- ALLEGATO N. 29 Atto notaio Giustiniani del 24.03.1987;
- ALLEGATO N. 30 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 31 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 32 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 33 Visura storica per immobile C.T: F. 127, p.lla 187-area;
- ALLEGATO N. 34 Contratto di locazione immobile in via Manzoni;
- ALLEGATO N. 35 Visura storica per immobile C.T: F. 127, p.lla 187-ente urbano;
- ALLEGATO N. 36 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale chi/25, p.lla 446, sub 4;
- ALLEGATO N. 37 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale SOC/25, p.lla 186, sub 12;
- ALLEGATO N. 38 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale SOC/25, p.lla 186, sub 13;
- ALLEGATO N. 39 Elenco immobili fabbricati: Soc/6, p.lla 186;
- ALLEGATO N. 40 Stralcio NTA - artt. 31-33;
- ALLEGATO N. 41 D.M. 18.07.1960;
- ALLEGATO N. 42 Compravendita del 29.12.1955, notaio R. Rodriguez;
- ALLEGATO N. 43 Licenza edilizia n. 1313 del 23.12.1955;



- ALLEGATO N. 44 Variante n. 68 dell'11.07.1958;
- ALLEGATO N. 45 Variante n. 68 dell'11.07.1958 – planimetria generale;
- ALLEGATO N. 46 Variante n. 68 dell'11.07.1958 – pianta del piano terra;
- ALLEGATO N. 47 Variante n. 68 dell'11.07.1958 – sezioni;
- ALLEGATO N. 48 Variante n. 68 dell'11.07.1958 – prospetto principale;
- ALLEGATO N. 49 Sovrapposizione dello stato dei luoghi al progetto assentito-via Manzoni;
- ALLEGATO N. 49/a Minuta della licenza di abitabilità;
- ALLEGATO N. 50 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 101;
- ALLEGATO N. 51 Planimetria catastale- SOC/6, p.lla 186, sub 101;
- ALLEGATO N. 52 Planimetria catastale storica- SOC/6, p.lla 186, sub 101;
- ALLEGATO N. 53 Visura storica per immobile C.T: F. 127, p.lla 188-area;
- ALLEGATO N. 54 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 9;
- ALLEGATO N. 55 Visura storica per immobile SOC/6, p.lla 186, sub 11;
- ALLEGATO N. 56 Planimetria catastale storica- SOC/6, p.lla 186, sub 5;
- ALLEGATO N. 57 Stralcio NTA - artt. 31-32;
- ALLEGATO N. 58 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale di impianto - via Piave
- ALLEGATO N. 59 Contratto di locazione immobile in via Piave;
- ALLEGATO N. 60 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate- negozi, via Manzoni;
- ALLEGATO N. 61 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate- negozi, Soccavo;
- ALLEGATO N. 62 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate- abitazioni Soccavo;
- ALLEGATO N. 63 Ispezione ipotecaria immobile- via Manzoni;
- ALLEGATO N. 64 Nota di trascrizione nn. 2888/1869 del 7.02.2004;
- ALLEGATO N. 65 Ispezione ipotecaria Soc/6, 186, sub 1;



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

espr. imm. n. 8/2021 – Condominio di via Manzoni 122 Napoli c/o [REDACTED] – relazione

- ALLEGATO N. 66 Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALLEGATO N. 67 Email inviata all'amministratore di condominio di via Manzoni 122;
- ALLEGATO N. 68 Email inviata all'amministratore di condominio di via Piave 209;
- ALLEGATO N. 69 Offerta di vendita via Manzoni;
- ALLEGATO N. 70 Pec Amministratore Soccavo.

Napoli 15.12.2023

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

