



TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE

RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 414/2024

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MARIO CICCARELLI

L'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele  
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli  
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it



**INDICE**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - Pag. 1 - Note introduttive.
  - Pag. 12 - Svolgimento delle operazioni peritali.
  - Pag. 13- Risposte ai quesiti.
  - Pag. 34 - Conclusioni.
- Allegato 1: Verbale dell'accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Titoli di provenienza:
  - atto notar ████████ del 15/05/1968;
  - atto notar ████████ del 07/12/2005.
- Allegato 3: Ispezione ipotecaria.
- Allegato 4: Documentazione catastale.
- Allegato 5: Fotografie.
- Allegato 6: Planimetria dello stato dei luoghi.
- Allegato 7: Borsini immobiliari.
- Allegato 8: Nota di accompagnamento alla perizia ed attestazione invio alle parti.

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
V SEZIONE CIVILE

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 414/2024

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Mario Ciccarelli

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
NOTE INTRODUTTIVE

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Con Ordinanza del 21-22/10/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, dr. Mario Ciccarelli, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] (già [REDACTED]), con sede in [REDACTED] al Viale del [REDACTED] in qualità di procuratore di [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] a [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED]



Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. disponeva che l'Esperto stimatore prestasse giuramento di rito in Cancelleria entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina. Il sottoscritto provvedeva a tanto in data 23/10/2024. Il mandato conferito al sottoscritto è il seguente:

- A -

**Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre del primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale*



*intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*



3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui, all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*

- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*

- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;*

- *Ai fini di cui sopra, alleghi:*

- *visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde*

rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, **solo previa specifica autorizzazione di questo giudice** e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

#### Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al



*Custode giudiziario ove già nominato o diversamente dal Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri****anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

- *domanda giudiziali e giudizi in corso;*

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno*



*essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

*2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.*

*Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.*

*Accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di*



richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se, **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni 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; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa). Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il



valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in

*generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

*3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nel mandato l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva che l'Esperto, ultimate le operazioni peritali, inviasse copia della bozza della relazione alle parti costituite almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e che, trascorso il termine per la trasmissione di eventuali osservazioni, provvedesse a depositare la relazione di stima almeno trenta giorni prima della stessa udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c..

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che [REDACTED] (già [REDACTED]), in qualità di procuratore di [REDACTED], con atto notificato in data 15/07/2024 e trascritto in data 16/08/2024 ai nn. 25374/19681, pignorava la piena proprietà dell'appartamentino facente parte del fabbricato sito in Napoli al Vico Strettola agli Orefici n° 19, posto al terzo piano, composto da un vano con piccoli accessori, confinante con detto Vico, con beni [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa, così censito nel NCEU: sez. PEN, fg. 1, p.lla 1082, sub. 7, z.c. 13, cat. A/5, cl. 6, vani 1,5, r.c. € 77,47.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 21-22/10/2024, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, nonché la nomina del Custode, nella persona del dr. Giovanni Esposito.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.. Il Custode ed il sottoscritto tempestivamente concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 21/11/2024 ore 09:00 ed il Custode ne dava comunicazione alla debitrice esecutata a mezzo raccomandata. In tale occasione venivano rinvenuti all'interno dell'immobile staggito [REDACTED] L'Esperto, alla loro presenza, provvedeva ad eseguire uno scrupoloso rilievo grafico e fotografico (cfr. l'Allegato 1 - Verbale dell'accesso congiunto).

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva, sia prima sia dopo l'accesso sui luoghi, a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o notizie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente, in data 26/10/2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile pignorato, in data 16/11/2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 l'ispezione ipotecaria aggiornata, in data 22/11/2024 si recava presso lo Sportello Edilizia Privata del Comune di Napoli al fine di reperire il titolo edilizio concessorio dell'antico fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19, in data 10/12/2024 e 01/02/2025 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per acquisire copia conforme dei titoli di provenienza, in data 20/01/2025 si recava presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli per acquisire notizie sullo strumento urbanistico vigente, in data 13/02/2025 si recava presso l'Agenzia del Demanio per acquisire notizie su eventuali vincoli di competenza, in data 26/02/2025 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli per acquisire notizie su eventuali vincoli di

competenza. Circa il contenuto degli atti acquisiti, l'Esperto rimanda alle risposte dei quesiti specifici.

**RISPOSTE AI QUESITI****- A -****Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 17/10/2024 a firma del notar [REDACTED], risalente ad un titolo di provenienza trascritto in data **anteriore** di oltre un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (16/08/2024), ovvero all'atto di compravendita del 15/05/1968 per notar [REDACTED], trascritto il 25/05/1968 ai nn. 18301/25751. Il sottoscritto evidenzia di aver acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli copia conforme degli ultimi due titoli di provenienza, ovvero dell'atto di compravendita del 07/12/2005 per notar [REDACTED] rep. 62845 e dell'atto di compravendita del 15/05/1968 per notar [REDACTED] rep. 15071 (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Al punto precedente il sottoscritto ha già evidenziato di avere acquisito copia conforme dell'atto di compravendita del 07/12/2005 per notar [REDACTED] rep.



62845, trascritto a Napoli in data 14/12/2005 ai nn. 45585/21846, a mezzo del quale l'odierna debitrice esecutata acquistava, in regime di separazione dei beni, da potere di [REDACTED], l'immobile staggito, ossia "appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli al vico Strettola agli Orefici n. 19, posto al terzo piano, composto da un vano con piccoli accessori, confinante con detto vico, con beni [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa" (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

Al sig. [REDACTED] l'immobile staggito, unitamente a tutto il fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19 e ad altri cespiti, era pervenuto in virtù di atto di compravendita del 15/05/1968 per notar [REDACTED] rep. 15071, trascritto in data 25/05/1968 ai nn. 18301/25751, per acquisto fattone da potere [REDACTED]. Nel corpo dello stesso atto si evince ancora che l'intero fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19 era pervenuto alla sig.ra [REDACTED], per una metà (verticale di destra guardando dall'esterno), per donazione [REDACTED] con atto a rogito dello stesso notaio del 07/04/1934, e, per l'altra metà (verticale di sinistra), per donazione [REDACTED] (nubile, la quale a sua volta aveva ricevuto donazione dalla madre con il citato atto del 07/04/1934) con atto sempre a rogito dello stesso notaio del 27/05/1950 (cfr. l'Allegato 2 - Titoli di provenienza).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Agli atti della procedura vi è l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, da cui si evince che [REDACTED] ha contratto matrimonio in regime di



comunione dei beni in Napoli il 31/05/1983 con [REDACTED]  
[REDACTED]. Sempre agli atti della procedura vi è il verbale di separazione consensuale del 22/01/2001 stilato dinanzi al Presidente del Tribunale di Napoli.

*4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre del primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Come già rappresentato in precedenza, agli atti esiste la certificazione datata 17/10/2024 a firma del notar [REDACTED]. Il sottoscritto ha ritenuto utile acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1. L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni è il seguente (cfr. l'Allegato 3 - Ispezione ipotecaria):

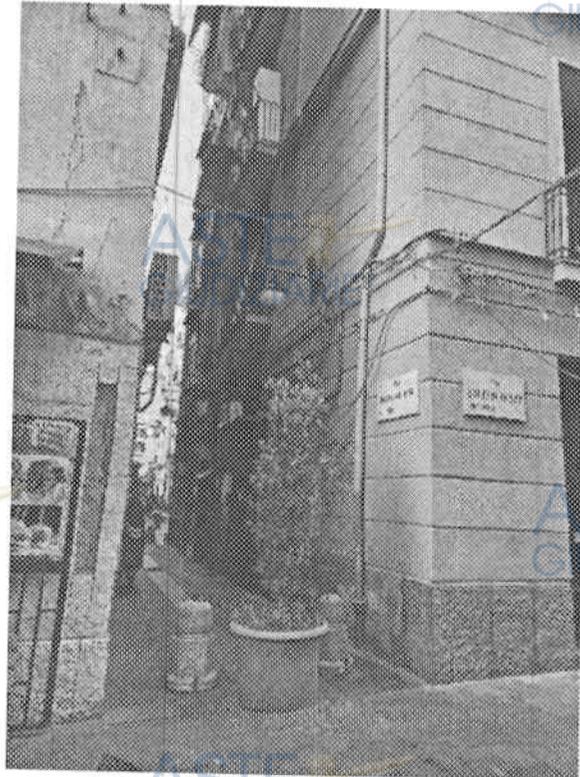
- Trascrizione del 14/12/2005 - Registro Particolare 21846 Registro Generale 45585 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 52485/12887 del 07/12/2005 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
- Iscrizione del 14/12/2005 - Registro Particolare 18099 Registro Generale 45586 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 52846/12888 del 07/12/2005 - **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**
- Trascrizione del 16/08/2024 - Registro Particolare 19681 Registro Generale 25374 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIAIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 12433 del 15/07/2024 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

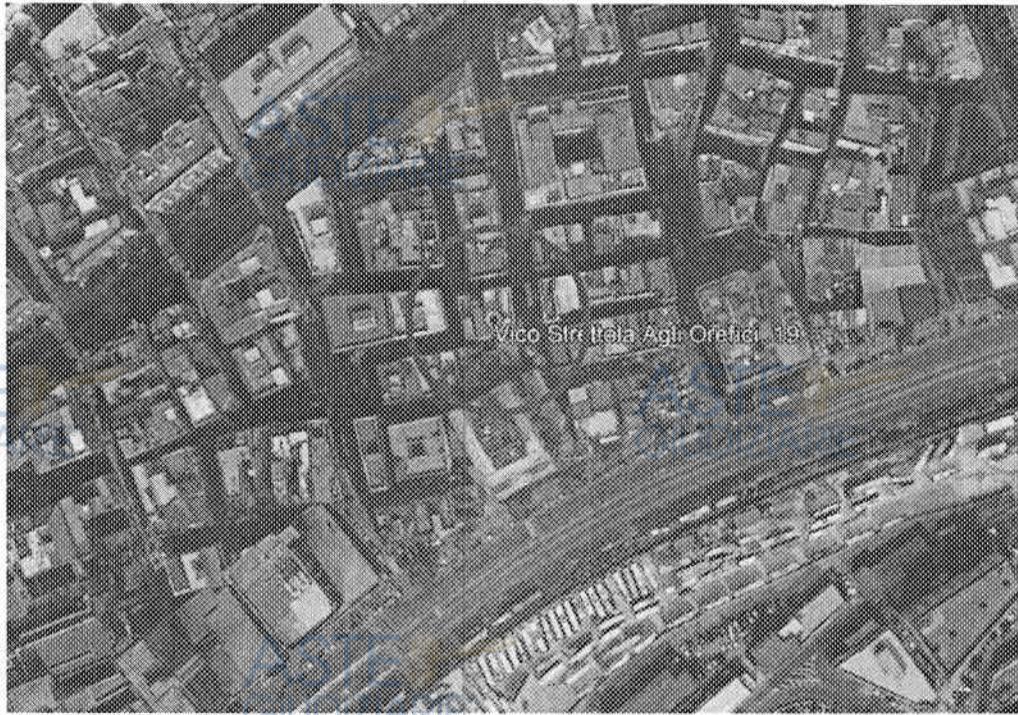
- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

**UBICAZIONE, TIPOLOGIA, DATI REALI E CONFINI** - L'Esperto specifica che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte della più ampia consistenza del fabbricato di Vico Strettoia agli Orefici n° 19A fabbricato di sei piani fuori terra (compreso il piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in zona centrale di Napoli, più precisamente nel "Borgo Orefici" in prossimità di Piazza Nicola Amore (cfr. foto posta di fianco, nonché stralcio di mappa e vista dall'alto, posti di seguito).







L'immobile in oggetto è un appartamento sito al terzo piano in Vico Strettola agli Orefici n° 19, composto da ingresso-disimpegno, ambiente unico destinato a cucina/letto, bagno e balconcino. Esso confina con Vico Strettola agli Orefici, con beni [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa. Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione PEN, foglio 1, p.lla 1082, sub 7, z.c. 13, cat. A/5, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie totale mq. 23, rendita € 77,47, Vico Strettola agli Orefici n° 19 piano 3 (cfr. l'Allegato 4 - Documentazione catastale).

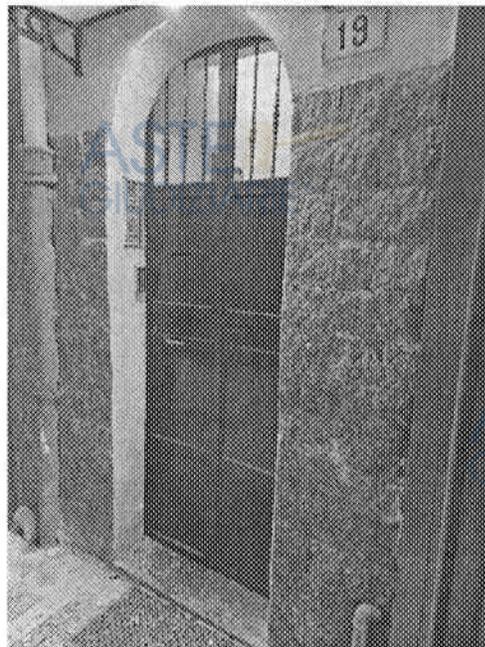
La superficie commerciale ovvero la superficie convenzionale vendibile, necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle **superfici dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero del balcone nella misura del 30%* - è la seguente: mq. [(22,00x1,00) + (1,20x0,30)] = **mq. 22,35**. La superficie utile, invece, ovvero la superficie calpestabile allo stato attuale è di mq. **17,70** (pari alla somma di mq. 16,50 di superficie interna dell'appartamento e mq. 1,20 del balconcino).

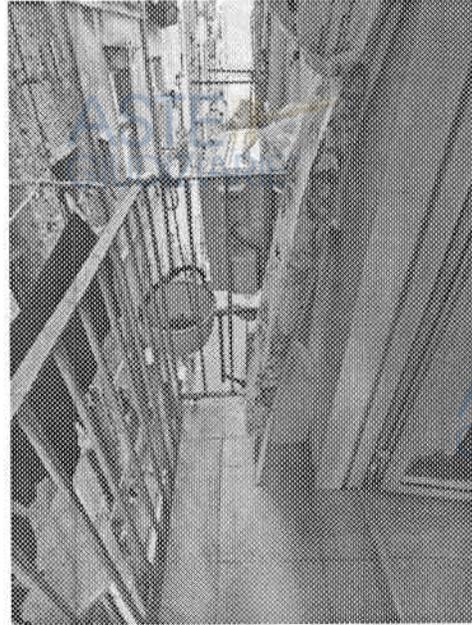
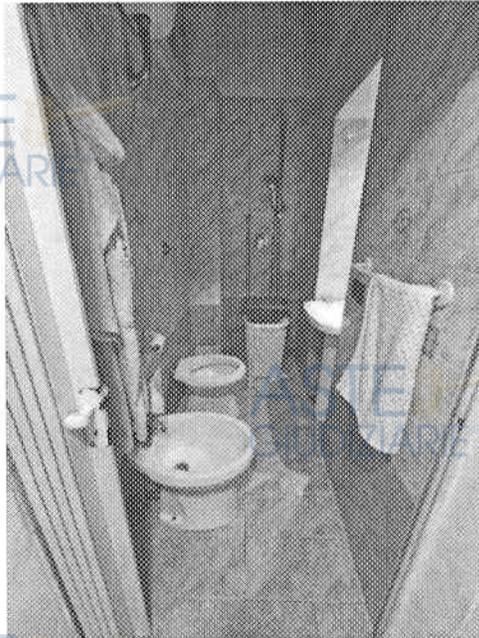
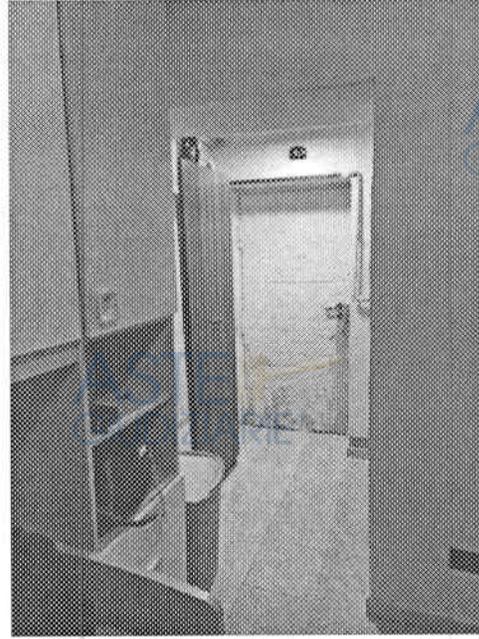
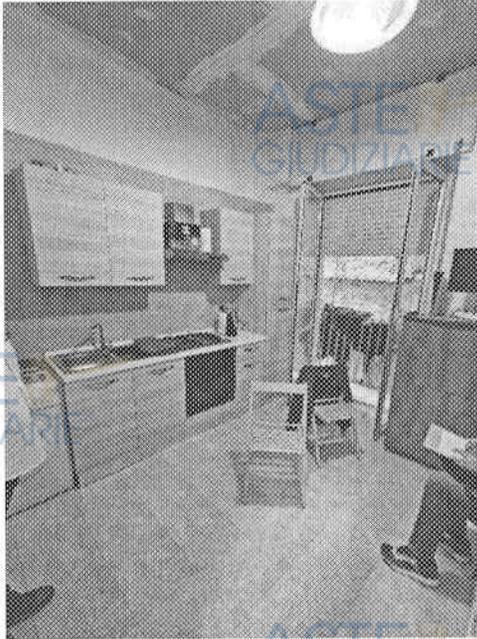
2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea

*rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

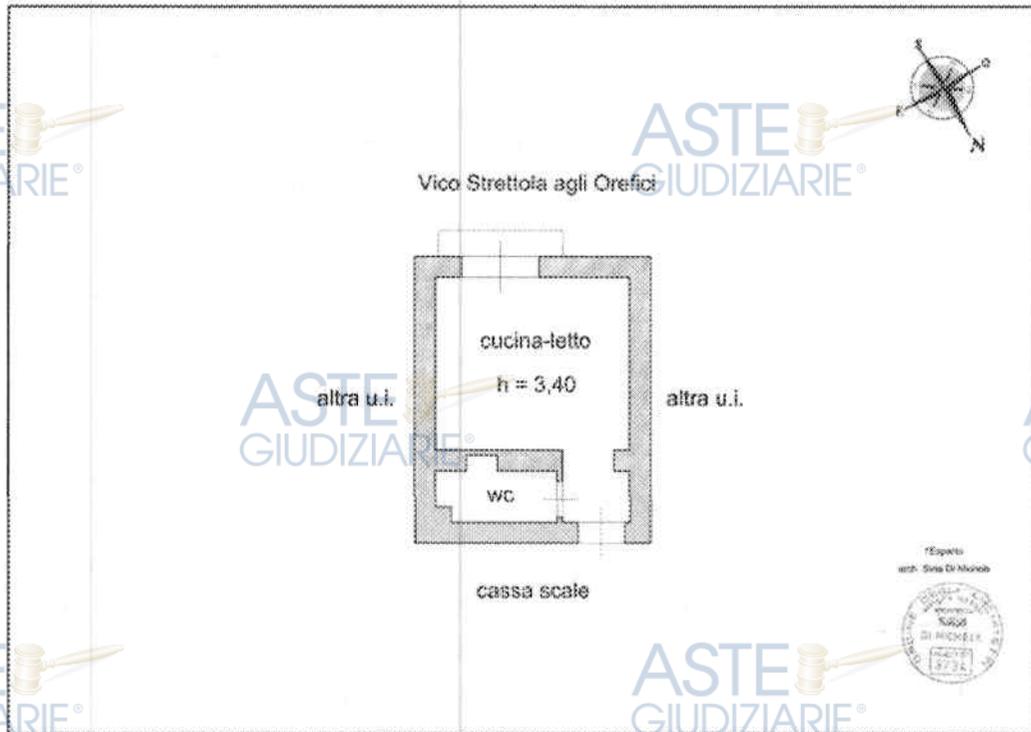
**PARTI COMUNI** - Le parti comuni sono il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, le scale, l'androne, la copertura e gli impianti.

**DESCRIZIONE** - L'immobile, come già rappresentato in precedenza, è composto da un unico ambiente adibito a cucina-letto, oltre a un piccolo ingresso-disimpegno, bagno e balconcino. I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono costituiti da piastrelle in monocottura. L'infixo esterno è in alluminio preverniciato e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e di condizionatore d'aria. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con materiali ordinari. Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 5 (Fotografie).





Per maggiori dettagli sulla consistenza dell'unità pignorata e sulla distribuzione interna, l'Esperto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 6 (Planimetria di rilievo).



*3). Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, depositandoli in originale, al fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

### Identificazione progressa dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

L'immobile pignorato, fin dalla sua realizzazione, è stato sempre identificato presso il catasto fabbricati di Napoli alla sez. PEN, fg. 1, p.la 1082, sub. 7, z.c. 13, cat. A/5, cl. 6, vani 1,5, r.c. € 77,47, sup. cat mq. 23, Vico Strettoia degli Orefici n° 19 piano terzo.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare il sottoscritto non ha riscontrato alcuna difformità, pertanto non è necessario l'aggiornamento del catasto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- C -

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In occasione dell'accesso eseguito congiuntamente al Custode, presso l'immobile pignorato veniva rinvenuta la debitrice esecutata la quale dichiarava di occupare personalmente l'appartamentino in qualità di proprietaria.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non esiste contratto di locazione opponibile alla procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c., Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente dal Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non occorre determinare il valore locativo dell'immobile in quanto lo stesso è occupato dalla debitrice esecutata.

**D****Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici preposti, quali a solo titolo esemplificativo: a) esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; b) servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; c) domanda giudiziali e giudizi in corso; d) vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; e) sequestri penali ed amministrativi; f) canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli ove ha appreso che l'immobile in esame rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico e che lo stesso immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

L'Esperto si è recato personalmente anche presso l'Agenzia del Demanio, dove ha potuto accertare che non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, sul bene in oggetto.

L'Esperto ha verificato altresì che l'immobile in oggetto non ricade in aree assoggettate ad alto rischio idraulico, non rientra in aree suscettibili all'innesco frane, non rientra in aree assoggettate a rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, e che sullo stesso immobile non gravano altri tipi di vincolo.

2) *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

In occasione dell'accesso eseguito congiuntamente con il Custode la debitrice eseguita riferiva che non esiste condominio.

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.*

*Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.*

*Accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire l'eventuale titolo autorizzativo alla costruzione dell'antico

fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19. Ivi non è stato rinvenuto alcunché, anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio delle pratiche edilizie. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Allo scopo di risalire alla data di realizzazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato, il sottoscritto ha esaminato presso gli Archivi Comunali la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939, in particolare la tavola 12 (Mandracchio) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939. Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza del fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19.



Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza del fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19. È bene ricordare che i rilievi topografici furono affidati con ordinanza del 24/03/1934, quindi da ciò si deduce che il fabbricato in oggetto è stato realizzato prima dell'approvazione del Regolamento Edilizio e che esso è **legittimo dal punto di vista urbanistico**. La preesistenza del fabbricato al Regolamento Edilizio si può evincere anche dall'esame dei titoli di provenienza. Difatti l'immobile pignorato è stato oggetto di donazione già il 07/04/1934, data nella quale [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto per notar [REDACTED], donava alle figlie l'intero fabbricato di Vico Strettola agli Orefici n° 19.

**DESTINAZIONE URBANISTICA** - Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni buon conto l'Esperto riferisce che presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica, Gestione del Territorio, del Comune di Napoli ha preso visione dello strumento urbanistico vigente, ossia della Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004. Sulla scorta della cartografia allegata alla suddetta Variante (Tav. 5 Zonizzazione), il sottoscritto ha accertato che l'immobile in oggetto si trova nella **Zona A** (insediamenti di interesse storico). Tale zona identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di Attuazione. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammesse nuove costruzioni.

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente*



*legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se, **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni 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; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Come già rappresentato ai punti precedenti, l'unità immobiliare pignorata è legittima dal punto di vista urbanistico e non è stata oggetto di interventi che richiedevano particolari autorizzazioni.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa). Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

L'immobile non presenta alcuna irregolarità.



4) *Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

- F -

#### Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

L'immobile pignorato non possiede i requisiti di divisibilità, ossia non è possibile ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

L'immobile è pignorato per intero.

- G -

#### Valore del bene e costi



1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, richiama la **superficie commerciale** dell' immobile, già calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - **data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti**,, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero del **balconcino nella misura del 30%** - che è risultata essere la seguente:

$$\text{mq. } [(22,00 \times 1,00) + (1,20 \times 0,30)] = \text{mq. } \mathbf{22,35}.$$

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.



**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità similari (cfr. l'Allegato 7 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.650,00**, pari alla media tra €/mq. 1.975,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.550,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.400,00), €/mq. 1.600,00 riportato nelle tabelle Metroquadro, ed €/mq. 1.375,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.089,00 ed il valore massimo di €/mq. 1.660,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

**VALORE DI MERCATO** - L'Esperto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, delle superfici commerciali già calcolate, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile:

RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	22,35
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.650,00
C - Prezzo base (AxB)	€	36.877,50
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-15%)		0,85
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (immobile legittimo)		1,00
D3 - coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)		1,00



D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratti opponibili)	1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)	1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (-5% per assenza condominio)	0,95
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1 x D2 x D3 etc.)</b>	<b>€ 29.778,58</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 30.000,00</b>

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

#### **Descrizione del lotto**

Piena proprietà di appartamento sito in Napoli al Vico Strettola agli Orefici n° 19, terzo piano, composto da ambiente unico destinato a cucina-letto, ingresso-disimpegno, bagno e balcone; confinante con Vico Strettola agli Orefici, con beni [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione PEN, foglio 1, p.lla 1082, sub 7, z.c. 13, cat. A/5, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie totale mq. 23, rendita € 77,47; legittimo dal punto di



vista urbanistico; conforme alla planimetria catastale. Valore dell'immobile € 30.000,00 (trentamila/00).

A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 04/03/2025

In fede

l'Esperto stimatore





**CONCLUSIONI** – Tutto quanto sinora relazionato è stato trasmesso sotto forma di relazione preliminare, in uno a tutti gli allegati, a mezzo raccomandata a/r alla debitrice eseguita (ed a mezzo mail come dalla stessa richiesto) nonché a mezzo PEC al procuratore del creditore precedente ed al Custode. Nella missiva di accompagnamento l'Esperto ha evidenziato i termini per eventuali osservazioni già assegnato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione (cfr. l'Allegato 8 - Nota di accompagnamento alla perizia e attestazione invio alle parti).

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente, pertanto si conferma tutto quanto sinora relazionato.

Napoli, 20/03/2025

In fede

l'Esperto Stimatore

