

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - PEC adriana.morgera@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI NAPOLI



5[^] Sezione Civile



PROC. R.G. E. 530/2014



GIUDICE

Dott.ssa Federica D'Auria

Creditrice procedente : MAUI SPV S.r.l./ Unicredit Credit Management Bank

Creditore Intervvenuto : Agenzia Entrate

Debitori eseguiti: XXXXXXXX e XXXXXX

Coniuge non obbligato : XXXXXX



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Aggiornamento e Parziale Integrazione alla perizia in atti dal maggio 2018



Arch. Adriana Morgera



INDICE

PREMESSA Conferimento incarico

pag. 3

CAP. 1 Controllo Preliminare Documenti

pag. 23

CAP. 2 Risposta Quesiti

pag.26

CAP. 3 Allegati n.

- 1) Verbale Accesso
- 2) Ispezione Ipotecaria
- 3) Certificati Catastali
- 4) Titoli Provenienza
- 5) Titoli Edilizi – Ufficio Condoni
- 6a) Certificati Stato Civile + Residenza esecutati
- 6b) Certificato Residenza Occupante
- 7) Planimetria stato dei Luoghi
- 8) Computo Metrico
- 9) Foto
- 10) Valutazioni Omi - Comparabili

CAP.5 Rimborso spese + parcella

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica D'Auria

PREMESSO

Che, con ordinanza del 21/02/2016, il G.E. dott.Roberto Peluso nominava la sottoscritta Arch.Adriana Morgera con studio in Napoli alla via Cupa Cajafa, n.3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n°9956, nonché all'Elenco dei C.T.U del Tribunale di Napoli, Sez.Civile al n.11792, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, per procedere alla stima degli immobili pignorati.

Che, in data 18 Maggio 2018 la sottoscritta depositava in atti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Che, Con provvedimento del 13 /12/2024 l' Ill.mo G.E. dott.ssa Federica D'Auria riconvocava l'esperto, per l'aggiornamento della stima ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., per l'udienza del 2 Aprile 2025 con successivo rinvio dei termini al 29Maggio 2025 .

Che, a supplemento di quanto già relazionato nella perizia in atti dal 2018, l' Il G.E. dott. Federica D'Auria, ha onerato l'esperto stimatore di procedere all'integrazione in relazione ai profili di seguito indicati:

- *l'esperto deve individuare il titolo d'acquisto dell'originario dante causa ed allegarlo alla perizia;*
- *l'esperto deve individuare un atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto inter vivos (esclusione successione ereditaria);*

In merito alle attività da svolgere per la redazione della presente relazione, la scrivente evidenzia:

Che, in data 22/10/2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Stanzone nel procedimento N. R.G.E. 530/2014, scioglieva la riserva formulata in udienza e assegnava al creditore procedente termine di 60 gg. per provvedere ad integrare il pignoramento con relativa trascrizione anche nei confronti di XXXXX

(defunta) e XXXXXXXXXX coniugi in comunione legale dei debitori XXXXXXXX e XXXXXXXX e di integrare la documentazione ipocatastale (con riferimento ai coniugi non obbligati) fino alla data di trascrizione del pignoramento, notificando , se del caso ,l'avviso ex art.498 anche ai creditori iscritti dei coniugi non obbligati.

Che , in data 07/12/2023 ,il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Stanzone nel procedimento N. R.G.E. 530/2014 , scioglieva la riserva formulata in udienza e disponeva di procedere alla rettifica del pignoramento, provvedendo ad eseguirlo sulla quota (ideale) di $\frac{1}{2}$ appartenente aXXXXXX, per averla acquistata in regime di comunione legale con la coniuge XXXXXX debitrice eseguita ,con atto del 24/3/2011.

Che , l'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 18/09/2024 interveniva nella Procedura esecutiva in oggetto in danno di XXXXXX per la somma di € 127.307,28, con deposito in atti di proposta di intervento .

Che, la banca UniCredit Credit Management Bank S.p.A. in data 11 Ottobre 2019 cedeva , in forza di un contratto di cessione crediti, alla società PRISMA SPV S.r.l. che acquistava, tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo nel periodo compreso tra il 1973 e 2017.

A seguito di tale cessione , l'attività di gestione dei crediti ceduti veniva affidata dalla PRISMA SPV S.r.l. a doValue spa , già do Bank spa.

Che, la PRISMA SPV S.r.l. cedeva alla MAUI SPV un portafoglio di crediti e per tramite del proprio rappresentante legale procedeva al deposito nel fascicolo telematico , di Atto di Pignoramento in integrazione e rettifica, in data 28 Maggio 2024.

Successivamente alla nomina e nei termini previsti, la scrivente procedeva al deposito telematico del modulo di accettazione dell'incarico, che richiedeva :

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:

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

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

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

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

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 allegate 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.

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

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

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

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**,

tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si

riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli*

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di

copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
- 2) **in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942** il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica

delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,

3) **in data antecedente al 17.08.1942** il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935)

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

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

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

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

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

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

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

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

• 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.

QUESTITO 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 soggetti terzi.

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

sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento

di mercato dell'immobile pignorato;

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

Ove il bene sia occupato **dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode):**

- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;
- dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possenga i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

QUESTITO 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione

che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

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).

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).

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il

valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà:

- il valore d'uso del bene, sulla base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiud

- 1) depositi anche una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;

- 2) allegli in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;

3) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;

4) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

5) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

6) **COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;**

- 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, indicando:

- il valore del cespite per intero;

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

- il valore di mercato della quota

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile 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.

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

CAPITOLO I

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

Per quanto attiene alla documentazione in fascicolo, la scrivente ha rinvenuto certificato notarile sostitutivo redatto ai sensi ex dell'art. 567 c.p., per incarico del precedente, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 24 Giugno 2024 ed ha riscontrato quanto dichiarato :

-l'esistenza di Procedura Esecutiva anche a carico di XXXXXXX

- Atto di pignoramento immobili del 24/05/2024 n.repertorio 9153 trascritto il 10/06/2024 ai nr.17176/13317 a favore di MAUI SPV Srl sui seguenti immobili: XXXXXXX piena proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con la XXXXXXX debitrice esecutata, di appartamento di tipo popolare in Napoli alla via S.Arcangelo a Baiano ,91 : Sez. PEN -fl.1- part.618- sub 24- cat.A/4 - piano secondo int.7.

Inoltre, il Notaio certifica che:

“(...) nel ventennio preso in esame , alla data 10/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Premesso che non risultano trascritti atti di provenienza a favore dell'esecutato XXXXXXX, aventi ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione;

-XXXXXXXXXXXX per la quota $\frac{1}{2}$ dell'intero e XXXXXXX la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Napoli alla Via S.Arcangelo a Baiano ,91 : Sez. PEN -fl.1- part.618- sub 24- cat.A/4 piano secondo int.7 è pervenuto con atto di compravendita del 24/03/2011 repertorio 84468/5555 per Notaio Covino Fiorella sede Torre Annunziata trascritto il 21/04/2011 ai nr.11314/8083 da potere di:

-XXXXXXXX nato a Na

XXXXXXXX nato a Na

XXXXXXXX nata a Na

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

nato a Na

XXXXXXXX

- A Esposito Ciro, Luisa, Pasquale la quota pari a 1000/9000 ciascuno (così in nota) di piena proprietà, Esposito Antonio, la quota pari a di 500/3000 (così in nota) di piena proprietà dell'immobile in Napoli sito in Napoli alla Via S.Arcangelo a Baiano ,91 : Sez. PEN -fl.1- part.618- sub 24- era pervenuta per successione in morte di Mele Carmela nata a Napoli il 29/11/1944 c.f. MLECML44S69F839 N deceduta *ab intestato* in Napoli il 9 Luglio 2007; denuncia di successione n. repertorio 1147/9990 del 16/03/2011, trascritta il 12/05/2007 ai nn.13493/9561 devoluta per legge.

- Il documento Notarile accerta la continuità storica delle trascrizioni in virtù di due atti di trasferimento che saranno dettagliati in risposta al quesito n.5 .
- Il certificato attesta che La storia catastale dell'immobile risale , nella consistenza attuale , al 2011, pertanto l'arco temporale di venti anni anteriori alla data del pignoramento non è coperto.

La scrivente per ottemperare al mandato ricevuto e come dettaglierà in risposta al quesito n.3, ha ricostruito la storia dell'immobile ed ha evidenziato che lo stesso deriva da "*divisione*" di immobile di maggiore consistenza da cui sono derivati n.2 immobili. Il frazionamento è avvenuto intorno agli anni 1960, come riportato nell'atto di compravendita per Notaio Mario Golia in data 22 Maggio 1963 (All.)
Il frazionamento dell'immobile non è mai stato registrato in catasto e urbanisticamente non risulta legittimato.

Al fine della precisa individuazione catastale , la scrivente ha informato il G.E. Delle difformità descritte e , a seguito di autorizzazione ricevuta, ha proceduto ad inoltrare all'Agenzia del Territorio istanza di soppressione subalterno allo scopo di eliminare la doppia planimetria. (All.)

• Tale attività ha richiesto lo slittamento dei termini dell'udienza al 29/05/2025 ed una integrazione economica .

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa , il bene pignorato di proprietà dei sigg.:

XXXXXXXXX debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero, XXXXXX debitore esecutato e XXXXXX coniuge esecutato in regime di comunione legale di $\frac{1}{2}$ dell'intero, risulta il seguente:

appartamento in Napoli alla via S.Arcangelo a Baiano ,91 - piano secondo int.7.

Ho dato inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 17/01/2025 alle ore 11.00 si è recata, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Dott.A.Piccolo , presso i luoghi di accertamento e precisamente nel Comune di Napoli alla **Via S.Arcangelo a Baiano,91** per verificare eventuali modifiche dello stato dei luoghi.(All.to 1)

Sul posto ho rinvenuto il Sig.XXXXXX , meglio identificato dal custode e, alla loro presenza , dopo una ricognizione generale dell'immobile verificando lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, ho effettuato rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi. (All.to 2)

Avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, alle ore 11.45 dichiaravo chiuse le operazioni peritali. Proseguendo successivamente presso gli enti competenti per le ricerche documentali al fine di dare risposta ai quesiti giudiziali.

CAPITOLO II

RISPOSTA AI QUESITI

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

Con atto redatto dalla dott.ssa Fiorella Covino Notaio in Torre Annunziata in data 24 Marzo 2011 , i sigg. XXXXXX e Di Palma Patrizia , acquistano ed accettano in parti uguali tra loro , la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Napoli, facente parte del fabbricato in Via S.Arcangelo a Baiano civico 91 e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano, distinto dall'interno 7 di quattro vani catastali censito presso l'Agenzia del Territorio:
- Sezione urbana PEN- Foglio 1- Particella 618- Subalterno 24-
- Confini .: su due lati S.Arcangelo a Baiano, Cortile interno , proprietà aliena.
-
- Dalla verifica della documentazione in atti la scrivente ha potuto riscontrare che l'atto di pignoramento datato 28 maggio 2024 redatto dalla Avv. Angela De Martino a favore della banca MAUI e contro i sigg.
- XXXXXX per la quota $\frac{1}{2}$ dell'intero , e XXXXXXXX e XXXXXX coniuge non debitore nei confronti della Maui SPV Srl , per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero , riporta esattamente il corrispondente diritto di proprietà degli esecutati
-
- La scrivente, per consentire la corretta identificazione del cespite immobiliare, ha provveduto, come richiesto, ad acquisire l'estratto di mappa del foglio fabbricati e estratto di mappa terreni .
- Il fabbricato condominiale di via S.Arcangelo a Baiano, 91, è riportato sulla mappa catastale, Sez. PEN al foglio 1 ed è identificato con la particella 618; quest'ultima, risulta correlata ai seguenti mappali del Catasto Terreni: F. 141, p.lla 212. Ciò determina che non vi è una biunivoca relazione tra i dati identificativi relativi ai

beni riportati negli inventari del catasto urbano ed i corrispondenti descritti nelle banche censuarie del catasto terreni

Dalla verifica della documentazione in atti si può affermare che :

Gli esecutati, XXXXXXXXXX è proprietario per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero e XXXXXX insieme a XXXXXXXX coniugi in comunione legale, sono proprietari per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero dell'immobile *sito nel Comune di Napoli, facente parte del fabbricato in Via S.Arcangelo a Baiano civico 91 e precisamente:*

- appartamento posto al secondo piano, distinto dall'interno sette di quattro vani catastali censito presso l'Agenzia del Territorio: Sezione urbana PEN- Foglio 1- Particella 618- Subalterno 24 costituente lotto unico.

COMUNE di NAPOLI - Via S.ARCANGELO A BAIANO ,91

Planimetria Catastale : Sez.PEN - Fl.1 -P.Ila 618 - Sub. 24- Piano 2- int.7

Data: 20/01/2025 - n. T398322 - Richiedente: MR/GDRN60B68F839G

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0239405 del 07/03/2011
Planimetria di u.s.u. in Comune di Napoli
Via Sant'arcangelo A Baiano civ. 91

Identificativi Catastali: Sezione: PEN Foglio: 1 Particella: 618 Subalterno: 24	Compilata da: Molfese Giancarlo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 4072
---	--

Scheda n. 1 Scala 1:200

Via S. Arcangelo

h=3.85

colle interno

alvea

2

Ultima planimetria in atti
Data: 20/01/2025 - n. T398322 - Richiedente: MR/GDRN60B68F839G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2025 - Comune di NAPOLI (PS39) - Sez. urbana PEN - Foglio 1 - Particella 618 - Subalterno 24 - VIA SANT' ARCANGELO A BAIANO, 91 Interno 7 Piano 2

Le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni non si estendono al ventennio anteriore alla trascrizioni di pignoramento come verrà specificato in risposta ai quesiti 3 e 5.

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguente formalità pregiudizievoli :

- **Trascrizione di Compravendita** del 24/03/2011 R.P. nr.8083/11314
- Pubblico Ufficiale : Notaio Covino Fiorella – Repertorio del Rep.84468/5555 del 24/03/2011 Atto tra vivi
- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN –Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91
- A Favore di
- XXXXXXXX e XXXXXXXX in regime di separazione dei beni
- Contro
- Esposito Antonio ,Esposito Ciro , Esposito Luisa, Esposito Pasquale

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del 21/04/2011 ai nr.1761/11315
- Pubblico Ufficiale : Notaio Covino Fiorella – Repertorio 84469/5556 del 24/03/2011
- A Favore
- Unicredit Credit Management Bank
- Contro
- XXXXXXX e XXXXXX
- in regime di separazione dei beni

- **Trascrizione Atto Accettazione Tacita Eredità**-del 21/04/2011 ai nr.11313/8082
- Notaio Covino Fiorella rep.84468/5555
- -Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di Eredità
- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN –Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91
- A favore di:

- Esposito Antonio c.f. SPSNTN44P23F839W per il diritto di proprietà -per la quota di $\frac{1}{4}$.

- Esposito Ciro c.f. SPSCRI64S05F839T per il diritto di proprietà- per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di bene personale

- Esposito Luisa c.f. SPSLSU66R69F839E per il diritto di proprietà- per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di bene personale

- Esposito Pasquale c.f. SPSPQL68S30F839N per il diritto di proprietà- per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di bene personale

- Contro

- Mele Carmela c.f. MLECML44S69F839N per il diritto di proprietà - per la quota $\frac{1}{1}$ in regime di bene personale .

- **Trascrizione Atto Per Causa Morte** -del 12/05/2011 ai nr.13493/9561

- Pubblico Ufficiale :Ufficio Registro- rep. 1147/9990 del 16/03/2011

Atto causa morte -Certificato di denuncia di Successione

- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN -Fl.1- part.618 sub .24

- Via s.Arcangelo a Baiano, 91

- A favore di:

- Esposito Antonio per la quota di 500/3000 per il diritto di proprietà

- Esposito Ciro per la quota di 1000/9000 per il diritto di proprietà

- Esposito Luisa per la quota 1000/9000 per il diritto di proprietà

- Esposito Pasquale per la quota 1000/9000 per il diritto di proprietà

-

- Contro

- Mele Carmela per la quota 500/1000 per il diritto di proprietà

-

Trascrizione Atto Esecutivo - del 13/06/2014 rep.11805 /17673

Pubblico Ufficiale. Corte d'Appello Napoli rep.15260/2014 del 24/05/2014

Atto Esecutivo :Verbale di Pignoramento Immobili

- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN -Fl.1- part.618 sub .24

- Via s.Arcangelo a Baiano, 91

A Favore di

Unicredit Credit Management Bank

Contro
XXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero

Si evidenzia che al 14/09/2016 data della richiesta della scrivente del certificato Ipotecario sull'immobile oggetto di causa, la trascrizione del pignoramento era registrata solo contro XXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero e successivamente alle osservazioni della scrivente il precedente ha provveduto in data 31/05/2017 ad effettuare trascrizione anche contro XXXXXX e in data 24/05/2024 contro XXXXXXXX coniuge XXXXX in regime di comunione dei beni.

Trascrizione Atto Esecutivo -08/09/2017 rep.18222/24089

Pubblico Ufficiale. Corte d'Appello Napoli rep.18667/2017 del 31/05/2017

Atto Esecutivo : Verbale di Pignoramento Immobili

- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN -Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91

A Favore di

Unicredit Credit Management Bank

Contro
XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero

Trascrizione Atto Esecutivo -05/04/2023 rep.7737 /10169

Pubblico Ufficiale. Corte d'Appello Napoli rep.433/2023 del 11/01/2023

Atto Esecutivo : Verbale di Pignoramento Immobili

- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN -Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91

A Favore di

Unicredit Credit Management Bank

Contro
XXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero

Trascrizione Atto Esecutivo -10/06/2024 rep.13317 /17176

Pubblico Ufficiale. Corte d'Appello Napoli rep.9153/2024 del 24/05/2024

Atto Esecutivo : Verbale di Pignoramento Immobili

- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN -Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91

A Favore di

Unicredit Credit Management Bank

Contro

XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero

Per la descrizione e identificazione del bene pignorato, si rimanda ai paragrafi della precedente relazione che per comodità di lettura viene riportato integralmente.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Il bene pignorato è costituito da un unico immobile adibito a civile abitazione facente parte dell'edificio che si sviluppa per tre piani fuori terra sito nel Comune di Napoli alla Via S.Arcangelo a Baiano, 91.

Tratto di strada che collega il Corso Umberto cuore del centro storico della città ,a via Forcella.



FOTO AEREA DELL'EDIFICIO SITO IN NAPOLI – VIA S. arcangelo a Baiano, 91

La Zona Urbana

L'edificio ricade in un ambito della grande area urbana del centro storico, delimitata tra la collina e il mare dove si insediò la città greco-romana, *Neapolis*. I fattori geomorfologici dell'area hanno determinato nel corso dei secoli lo sviluppo urbanistico della città conservando nel tempo il disegno originario incardinato alle piazze, con le vie ed i vicoli e gli insediamenti con case a corte e con orto murato, organizzato intorno alle presenze monumentali dei palazzi e delle chiese. Questa straordinaria documentazione storica tangibile, ha reso il Centro Antico di Napoli e nello specifico il Centro Storico, di interesse Universale tanto da meritare l'iscrizione al patrimonio dell'UNESCO, "*patrimonio dell'umanità*".

L'area in cui ricade l'edificio rientra nel Grande Progetto "Centro storico di Napoli, valorizzazione del sito UNESCO".

Importante progetto riguarda la riqualificazione di strade, slarghi, vie e piazze del centro storico e trasformazioni urbane e creazione di funzioni sociali.

Le operazioni di cantierizzazione e inizio lavori sono iniziate per alcuni punti del progetto.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile de quo ricade nella zona *A Insediamenti d'interesse Storico* il cui regolamento è disciplinato dalle Norme di attuazione redatte ad integrazione della variante al PRG per il centro storico .

La zona è intensamente abitata e la composizione della popolazione costituita da autoctoni ed immigrati è molto variegata . Il contesto urbano benchè ricco di presenze architettoniche monumentali è fortemenete degradato per la mancanza di interventi manutentivi sia pubblici che privati . L'intera area è in continuità con via Forcella dove si registrano alti livelli di disagio socio - economico e d abitativo.

La strada su cui è prospiciente il fabbricato è parallela alla via Duomo ma di secondaria importanza e collega il Corso Umberto alla Via Forcella , adeguandosi alle diverse quote altimetriche e in alcuni tratti la sede stradale ha un'ampiezza che non supera i tre metri motivo per il quale

l'intera strada per le ridotte dimensioni non è servita da mezzi pubblici pertanto è necessario raggiungere a piedi gli assi viari più importanti ossia Corso Umberto o Via forcella posti ortogonalmente alla parte inferiore e la parte superiore di Via S.Arcangelo a Baiano , o raggiungere Via Duomo che ne è la parallela . Nella zona sono presenti piccole botteghe alimentari , scuole, chiese ufficio postale , attività artigianali.



EDIFICIO

L'edificio posto nel cuore del centro antico di Napoli, si sviluppa per tre piani in elevazione. E' inserito nell' insula a blocco dove tipi edilizi diversi occupano per intero l'area dell'isolato, carattere preminente della tipologia a "Corte di casa palaziata". Questo tipo di aggregazione edilizia genera modelli distributivi *adattati*, nello specifico tipologia a ballatoio esterno per l'accesso agli appartamenti.

Gli appartamenti derivano dalla fusione con edifici attigui, tipologia molto diffusa nel centro antico di Napoli e l'edificio in cui è inserito l'immobile ne rappresenta questo modello.

Esso per due lati è aggregato ad altri edifici che insistono sullo stesso lotto generando due fronti che delimitano il lotto sul quadrante Nord Est con affaccio libero su largo S. Arcangelo a Baiano e su via S. Arcangelo a Baiano.

L'ingresso al palazzo, con accesso solo pedonale, è su via S.Arcangelo a Baiano una stretta via delimitata da entrambi i lati da alti edifici; si accede da un ampio portale in piperno che immette attraverso l'androne, alla piccola corte interna.

La tipologia dell'edificio a corte, si presenta fortemente rimaneggiata da interventi edilizi che si sovrappongono in maniera confusa e senza alcun disegno architettonico organico alterando la maglia strutturale originaria. La struttura portante è in muratura in blocchi di tufo e la copertura dell'atrio è a volta a tutto sesto.

Alla corte interna, posta ad una quota di circa mt+ 1,00 dal livello d'ingresso si accede salendo n.5 gradini in piperno; in essa sulla parete in asse con l'atrio è poggiata la scala condominiale a rampa unica in cemento, che si eleva esterna fino al secondo piano, livello dell'immobile de quo, per continuare fino al terzo e ultimo piano inserita nella struttura edilizia. Nella corte interna non è possibile il parcheggio delle auto.

L'edificio non è dotato di ascensore e non è previsto il servizio di portierato. Il fabbricato in ogni sua parte si presenta condizioni manutentive precarie, Sui fronti interni delimitanti la corte, sono evidenti le condotte f



ognarie che discendono da alcuni appartamenti, intrecciando cavi elettrici e telefonici; sulle pareti sono evidenti larghe macchie di umidità nei pressi delle

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

pluviali e delle condotte fognarie dovuto molto probabilmente al deterioramento del materiale delle tubazioni che per alcuni segmenti dell'intero tratto è in eternit. Le facciate esterne prospicienti Largo S.Arcangelo a Baiano e Via S.Arcangelo a Baiano, si presentano fortemente rimaneggiate in corrispondenza della partitura delle aperture a seguito di ampliamento di balconi e dell'apertura di piccoli vani finestra, interrompendo di fatto lo spartito originario delle luci ,evidenziandosi come parti non congrue al disegno architettonico originario.



Dal punto di vista statico strutturale, sono evidenti sulla facciata prospiciente Largo S.Arcangelo a Baiano , tiranti metallici per il consolidamento dei muri perimetrali per miglioramento sismico dell'edificio. L'intervento, similmente è stato eseguito a seguito del terremoto del 1980.

Sotto un profilo architettonico l'edificio non presenta nessun carattere di pregio ;è una struttura in blocchi di tufo rimaneggiata nel corso degli anni e sulla facciata prospiciente largo S.Arcangelo a Baiano sono presenti interventi edilizi rappresentate dalla creazione di elementi aggettanti dal filo della facciata come

verande, balconi e aperture di vani finestra che hanno alterano fortemente le caratteristiche originarie.

In sede di sopralluogo la scrivente ha potuto osservare che, seppure in una



posizione prospettica non ravvicinata sono stati eseguiti interventi di consolidamento ovvero di messa in sicurezza di un tratto della parte sommitale del cornicione della facciata prospiciente San Arcangelo a Baiano a seguito di provvedimento di diffida emesso dal Comune di Napoli Area Tutela del Territorio – Servizio Protezione Civile – Prot.PG 668126 del 16/08/2023 nei confronti dei proprietari degli immobili di via S.Arcangelo a Baiano ,91.

La scrivente ha inoltrato all'Ufficio competente del Comune richiesta della sussistenza di Certificato di Eliminato Pericolo depositato da Tecnico abilitato incaricato dal Condominio , in riscontro all'intervento di messa in sicurezza effettuato.

L'Appartamento

Al bene staggito, posto al secondo piano dell'edificio e contrassegnato con int.7 si accede dal ballatoio a sinistra di chi sale la scala condominiale. Il ballatoio è aperto sul lato prospiciente il cortile.

La porta d'ingresso è posta in fondo al piccolo ballatoio .

L'appartamento di forma regolare si sviluppa su un'unica quota ed è così organizzato:

ingresso , lungo corridoio dal quale sono ricavati bagno e piccola cucina, soggiorno , camera da letto ; balcone . (All.to)

Gli ambienti bagno soggiorno e camera da letto sono areati e illuminati direttamente ; ingresso e cucina non sono illuminati direttamente ma prendono luce dall'ampio balcone su cui affacciano corridoio e soggiorno; dall'ambiente soggiorno si accede alla camera da letto.

L'esposizione principale è a NordEst

Il lungo balcone di mt 8 con soletta aggettante di circa m.1,20 ,nella sua tipologia , non risulta coevo alla costruzione dell'edificio e confrontando, gli affacci dello stesso fronte è ben evidente una discontinuità tipologica tra i piani ; di fatto i balconi dell'appartamento posto al piano superiore conservano l'originario tipo: definiti *alla romana* ovvero soletta aggettante dal filo del prospetto di appena cm 30 ,e con dimensioni che coincidono con quelle dell'apertura dell'infisso.

La scrivente ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti per conoscerne la legittimità, ma non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo nè istanza di condono. In risposta al quesito n.6 della presente relazione sarà dettagliata la trattazione del balcone . (Foto)

La superficie del balcone , adeguatamente ragguagliata è stata inserita nel calcolo della superficie dell'intero appartamento.

La superficie residenziale è pari a mq 58,4 compresi gli accessori diretti (bagni); mentre la superficie non residenziale è mq.7 costituita dal balcone.

Di conseguenza, la superficie utile abitabile risulta di circa mq65,4 , come si ricava dal prospetto di calcolo di seguito riportato:

$$Su = Sr + Snr = mq \ 58,4 + mq \ 7 = mq \ 65,4$$

Pertanto la superficie utile calcolata al netto dei tramezzi e della tompagnatura è circa mq 65 ,40 la superficie commerciale circa mq 70 ;

Nel paragrafo successivo è dettagliato il criterio adottato per il calcolo della superficie commerciale.

I sistemi tecnologici, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, citofonico e oltre a n. 2 condizionatori, installati nelle stanze da letto e nel soggiorno.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli impianti non sono rispondenti alle norme in materia.

Nel dare risposta al quesito estimativo, si terrà conto, pertanto, anche dei costi da sostenere per eseguir l'adeguamento tecnico funzionale degli impianti.

Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno e vetro singolo, e le porte interne a battente sono in legno con intarsi a moduli quadrati in vetro colorato.

Le finestre, la cui altezza è di circa mt 2.30 sono oscurate da avvolgibili in pvc.

L'intera pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres posate in senso diagonale;

E' da evidenziare che lungo il corridoio in corrispondenza del balcone, è visibile sulla pavimentazione una lesione longitudinale limitata, con spaccatura delle mattonelle; è consigliabile accertare l'origine di tale manifestazione attraverso verifica strutturale.

Le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle in monocottura per tutta l'altezza.

L'altezza interna attuale è delimitata da una controsoffittatura posta ad una quota di circa mt. 3 dal piano di calpestio e nella parte sovrastante l'ingresso è ben visibile una botola a forma quadrangolare con apertura ribaltabile da farci passare attraverso una persona. Ma non è stato possibile ispezionare lo spazio sovrastante per mancanza della scala adatta.

Nel confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità distributive o volumetriche eccetto per l'altezza interna che è riportata ad una quota di circa mt 3,85.

Il balcone, benchè non legittimo, è riportato nella planimetria catastale.

L'esposizione prevalente è lungo il versante Nord-Est.

L'unità pignorata necessita di intervento manutentivo.

L'immobile non è dotato di Certificato di Prestazione Energetica

In termini di vani realizzati e di quadratura planimetrica utile riscontrata abitabile si ha:

SUPERFICIE UTILE INTERNA /ESTERNA

Ingresso	mq.	4,00
Soggiorno	mq.	20,00
Letto	mq.	21,00
Corridoio	mq.	5,40
Cucina	mq.	4,0
W.C.	mq.	4,00
Balcone	mq.	7,00 (Ragguagliata al 25%)
Totale superficie utile	mq	65,40



Ingresso





Corridoio



Cucina



Bagno



Soggiorno



Soggiorno

Letto



Letto



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750; pertanto sono state considerate, come per prassi, le superfici commerciali, per il computo delle quali, sono state considerate:

- ☐ la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ☐ le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato, con i criteri seguenti:

- ☐ 100% delle superfici calpestabili;
- ☐ 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- ☐ 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Inoltre, come suggerito dalla norma UNI 10750, sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione, per il computo della superficie commerciale:

- ☐ Muri perimetrali confinanti: 50%
- ☐ Muri esterni di tamponamento: 100%

Balconi e terrazze scoperti 0,25

Pertanto si ottiene:

Superficie Commerciale

Sc. = S.U. + S.E. + K = mq. 58,40 + mq. 7 + mq. 4,76 = Totale **mq 70,16**

QUESITO n. 3:

a.morgera@archiworldpec.it

a.morgera@archiworldpec.it

Terreni: F. 141, p. 1
non vi è una biuniv

ASTE GIUDIZIARIE®
attivi relativi

del predett

on i seguenti id

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Come attesta la visura storica allegata alla presente relazione e al documento notarile, il cespite pignorato, è inserito nella banca dati fabbricati solo dal 22/03/2011, a seguito di Denuncia di Successione registrata in data 16/03/2011 N.repertorio 1147/9990/11 Trascrizione Rg.13493/9561 del 12/05/2011 in morte di Mele Carmela nata a Napoli il 29/11/1944 c.f. MLE CRL44S69F839N e accettazione tacita di Eredità per atto del Notaio Covino Fiorella del 24/03/2011 Repertorio 84468/5555, trascrizione R.G. 11313/8082 del 21/11/2011 in morte della Sig.ra Mele Carmela deceduta *ab intestato* in Napoli il 9 Luglio 2007, presentata dagli eredi di seguito indicati:

Esposito Antonio nato a Na 23/09/1944	c.f. SPSNTN44P23F83VL	Quota 500/3000
Esposito Ciro nato a Na 5/11/1964	c.f. SPSCRI64S05F839T	Quota 1000/9000
Esposito Luisa nata a Na 29/10/1966	c.f. SPSLSU66R69F839E	Quota 1000/9000
Esposito Pasquale nato a Na 30/11/1968	c.f. SPSPQL68S30F839C	Quota 1000/000

Da ciò si desume che la storia catastale dell'immobile pignorato non ricopre il ventennio antecedente il pignoramento avvenuto 24/05/ 2014.

pertanto la scrivente ha ricostruito la storia catastale del bene staggito, effettuando una ricerca storica presso l'Archivio Notarile incrociando le informazioni desunte dagli atti di provenienza con quanto reperito nell'archivio del catasto edifici.

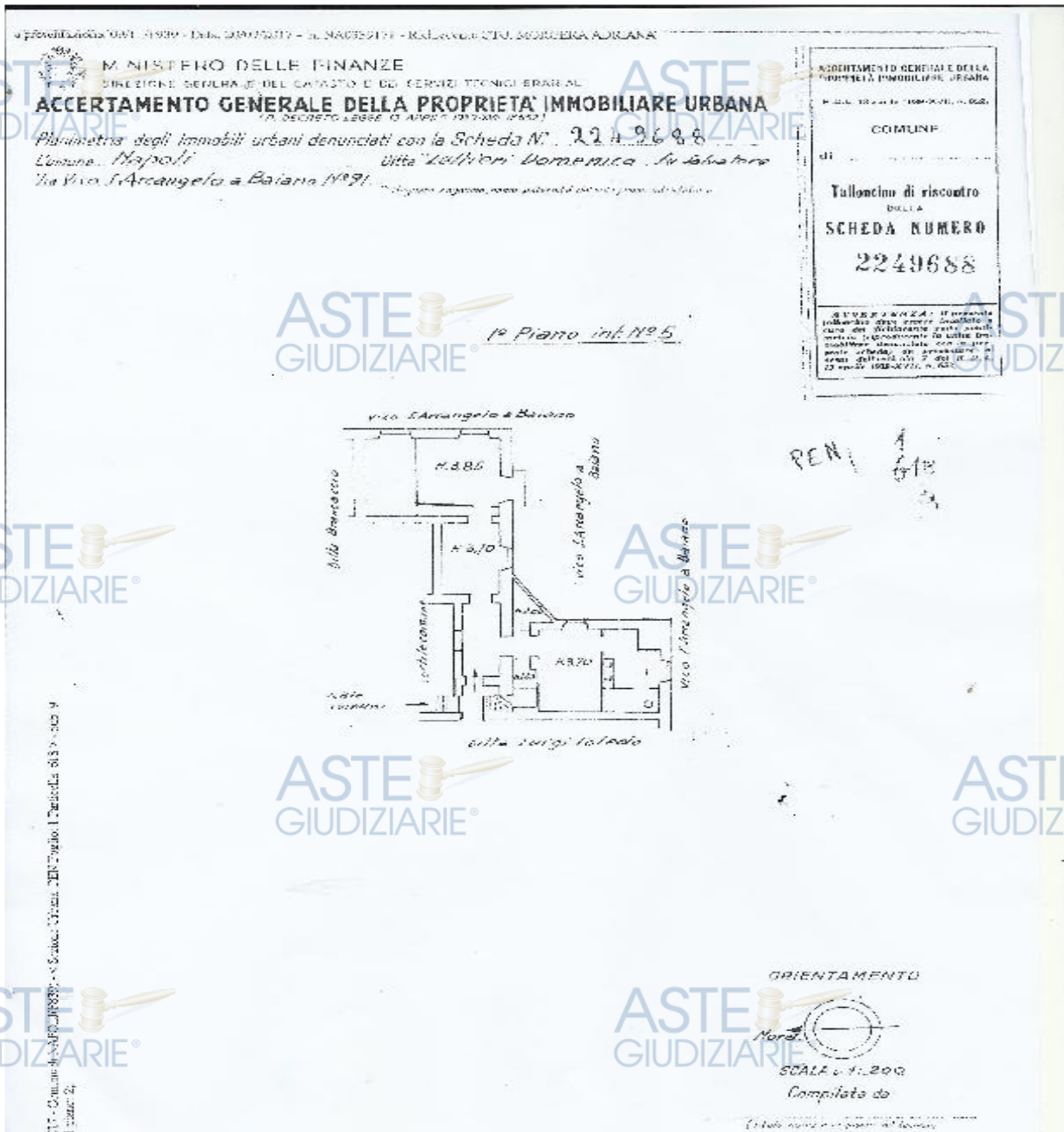
Come anticipato nei precedenti paragrafi, l'immobile oggetto di causa è derivato dal frazionamento di immobile di maggiore consistenza, pertanto

per la ricostruzione della storia catastale del immobile staggito bisogna risalire ad atto di compravendita del 22 maggio 1963 redatto dal dott. Mario Golia Notaio in Napoli nel quale *"(...) la parte venditrice Sig. Armando Febbraro dichiara di aver acquistato in data 3/12/1957: (...) Appartamento di complessivi vani cinque catastali, (...) con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale e facienti parte del fabbricato in Napoli al vico S. Arcangelo a Baiano nr 91 (...) riportato in catasto alla partita 26080-piano 2° (già partita 45399, primo piano) mappa 1794, Cat. A/4.*

Dichiara ancora di aver diviso detto appartamento in due unità: la prima di vani due con cucina e gabinetto, con accesso dalla prima porta a destra salendo, distinto

con numero interno 6 ; e la seconda unità di vani 3 ed accessori distinto col nr. Interno 7". (All.to)

La scrivente specifica che nell'atto di provenienza di cui sopra, non è risultato allegato alcuna planimetria comprovante la descrizione dell'immobile oggetto di vendita, pertanto si è nuovamente recata al Catasto con gli identificativi sopra descritti e dopo accurata ricerca è risalita alla planimetria dell'immobile originario, oggetto di frazionamento, catastalmente identificato : foglio PEN / 1 part. 618 sub 9 come di seguito rappresentato: (All.to)



Come è leggibile dal grafico , l'intero l'appartamento distinto dall'interno 5 ,si sviluppava seguendo una forma a "L" ovvero seguendo due direttrici tra loro ortogonali dove nel punto comune rappresentato dal disimpegno posto all'ingresso, si aprivano due porte che immettevano in due porzioni facenti parte della stessa consistenza ,distinte e in parte autonome.

Nel rispetto della maglia strutturale e lasciando i vani porta nella stessa posizione è stata eseguito frazionamento dell'unità di base ,in due appartamenti , distinti dall'interno 6 e interno 7.

L'immobile oggetto di causa , coincide con la porzione di immobile che si sviluppa nel senso longitudinale della maglia strutturale ,con ingresso coincidenti con il muro del secondo modulo arretrato rispetto all'ingresso originario ed è contrassegnato dall'interno 7 ; l'altro appartamento derivato ,si sviluppa in senso ortogonale al primo, l'ingresso posto a destra del ballatoio coincide con la maglia strutturale ed è contrassegnato dall'interno 6.

C'è da osservare che lo stato dei luoghi attuale rispetto all'appartamento di maggiore consistenza descritto nel grafico soprastante differisce ,oltre che per la derivata consistenza, per altri due aspetti

- 1) la creazione del balcone nell'appartamento de quo, int.7
- 2) Il disimpegno all'ingresso dell'appartamento originario , a seguito del frazionamento, si è trasformato in ballatoio d'accesso alle due unità immobiliari derivate, pertanto è identificato in catasto come bene comune non censibile.

Ciò detto, da questo confronto la scrivente può affermare che l'immobile de quo proviene da immobile di maggiore consistenza , frazionato in due unità.

Il frazionamento dell'immobile, dichiarato dalla parte venditrice nell'atto notarile del 22 Maggio 1963 per Notaio Mario Golia non è stato contestualmente denunciato agli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) . Tale circostanza , associato all'accatastamento del bene pignorato nel 2011 ,come riportato in documenti, ha di fatto generato un duplicato di scheda catastale , impedendo d'esito la individuazione univoca del bene stesso.

Pertanto la scrivente per rispondere al presente quesito in termini di univocità del bene, ha ricevuto autorizzazione dal G.E. a procedere alla regolarizzazione della documentazione inserita nella banca dati degli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto), nella fattispecie *istanza di soppressione del sub 9* corrispondente alla scheda catastale dell'immobile originario, come da richiesta allegata.

In data 04/04/2025 l'ufficio del Territorio inviava a mezzo PEC alla scrivente ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione : soppressione duplicato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di causa e la planimetria catastale, non è stato riscontrato alcuna difformità distributiva, eccetto per l'altezza dei vani riportata in planimetria che è pari a mt.3,80 rispetto a quella rilevata in sede di sopralluogo che risulta pari a mt.3,00, calcolata dal piano di calpestio alla controsoffittatura che ne riduce le dimensioni e nella quale è presente, in corrispondenza del vano ingresso, una botola a forma rettangolare con apertura ribaltabile da farci passare attraverso una persona ma lo spazio sovrastante non è stato ispezionato dalla scrivente ctu per mancanza di scala adatta.

Inoltre sulla visura catastale dell'unità immobiliare oggetto di causa, ovvero del sub 24, in corrispondenza della quantificazione della consistenza sono indicati oltre ai vani catastali, che rappresentano l'unità di misura adottata dal catasto, anche i mq, che risultano calcolati pari a 80.

Tale quantità non corrisponde a quanto rilevato metricamente in sede di sopralluogo dalla scrivente ctu.

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

Il cespite pignorato costituito da unico lotto e precisamente appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Napoli, facente parte del fabbricato sito in Via S.Arcangelo a Baiano civico, 91, nel cuore del Centro Storico della città in zona densamente popolata.

L'immobile è posto al secondo piano dell'edificio in muratura di tufo, di epoca ottocentesca, senza ascensore, fortemente rimaneggiato, ed è distinto dall'interno sette.

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli Sezione Urbana PEN-
Foglio 1- Particella 618- Sub 24 Cat.A/4 di proprietà di:

XXXXXXXXX proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero

XXXXXXXXXX proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ dell'intero insieme a XXXXXX quale
coniuge in comunione legale

- Confini ..
- Nord :Via s. Arcangelo a Baiano su due lati S.Arcangelo a Baiano, Cortile
- Sud altro sub
- Est Largo S.Arcangelo a Baiano
- Ovest Cortile interno

Ad esso si accede dalla scala condominiale a rampa unica in cemento , che
smonta in corrispondenza del ballatoio, a sinistra di chi sale le scale; la porta
d'ingresso è posta in fondo al piccolo ballatoio .

L'appartamento di forma regolare si sviluppa su un'unica quota ed è così
organizzato:

ingresso, lungo corridoio, bagno , cucina, soggiorno , camera da letto ; balcone
. Il bagno e la cucina , entrambi di piccole dimensioni, sono ricavati dall'ampiezza
del corridoio ; dal soggiorno si accede alla camera da letto.

Gli ambienti bagno soggiorno e camera da letto sono areati e illuminati
direttamente ; ingresso e cucina non sono illuminati direttamente ma prendono
luce ed aria dall'ampio balcone su cui affacciano corridoio e soggiorno; (All.to)

L'esposizione principale è SudEst

Il balcone come descritto nel capitolo precedente,

risulta privo di titolo autorizzativo e come dichiarato dall'ufficio condono del
Comune , non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi
L.47/85 , 724/94 e L.326/03 a nome di Cacace V.zo, Esposito Antonio Mele
Carmela quali proprietari in tempi diversi dell'immobile .

La superficie utile calcolata al netto dei tramezzi e della tompagnatura è circa mq
65,40 , la superficie commerciale circa mq 70

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale , non sono
riscontrate difformità nella distribuzione e volumetria se non per l'altezza interna

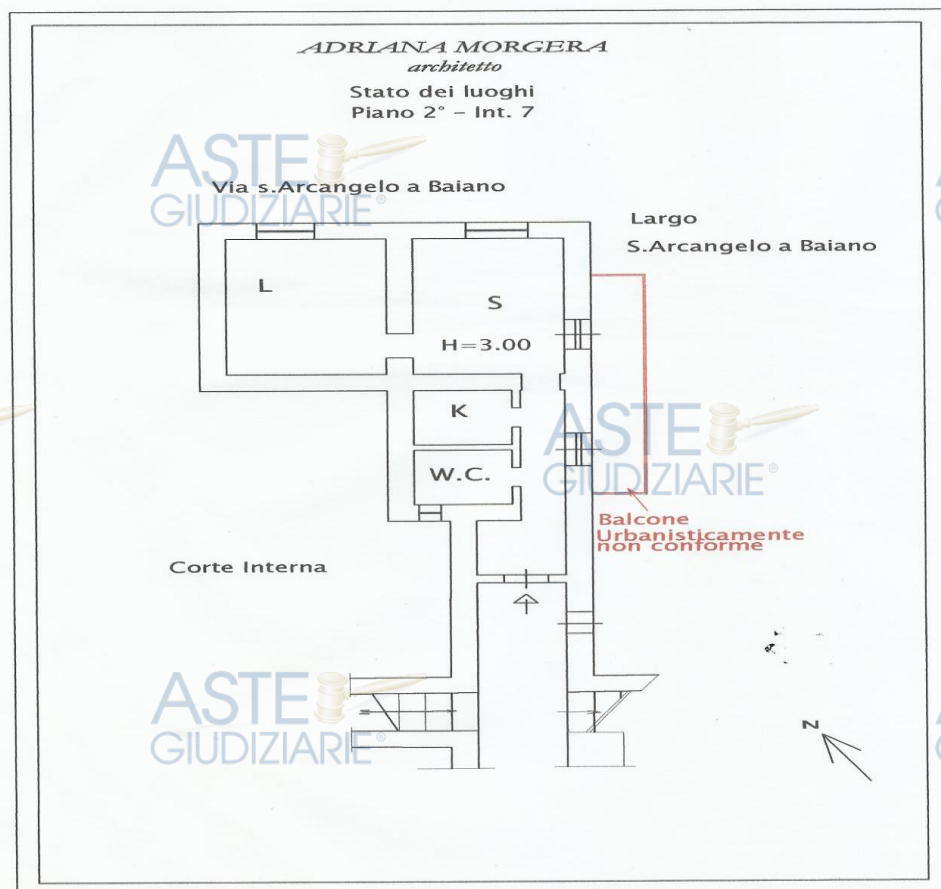
che sulla planimetria catastale è indicata pari m 3,85 , In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato un'altezza pari a circa m. 3 , per la presenza di controsoffittatura.

Il cespite pignorato deriva da frazionamento di immobile di maggiore consistenza in due unità di cui nel capitolo successivo sarà descritto in dettaglio.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile oggetto di causa non risulta regolarizzato in quanto il frazionamento da cui deriva, pur rispettando sul piano strettamente tecnico strutturale le prescrizioni inserite nelle N.T.A. della Variante al P.R.G. art,22 comma 2 per gli edifici che ricadono in zona A Centro Storico, non è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) .

Per la regolarizzazione urbanistica è prevista sanzione amministrativa di € 1000,00 per mancata presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) oltre diritto di Segreteria pari a € 142,00 oltre il costo dell'attività professionale di tecnico abilitato per l'istruttoria della pratica. Il costo complessivo può quantificarsi approssimativamente in complessivi. € 2.500,00 circa che saranno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato.

Inoltre l'immobile dovrà essere sottoposto a vincolo con Atto d'Obbligo a carico dell'acquirente come previsto delle già citate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. AVENTE AD OGGETTO LA NON FRAZIONABILITA' ULTERIORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE INTERESSATA DA INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 22, COMMA 2 DELLE NTA DELLA VARIANTE AL PRG. (da redigersi in forma privata con firme autenticate da notaio e trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli e Provincia)



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

Relativamente a quanto descritto nel precedente capitolo, l'immobile pignorato risulta accatastato come nuova unità nel 2011, anno dell'acquisto dello stesso da parte dei debitori esecutati.

Pertanto, verificato che in atti non vi sono i titoli di provenienza risalenti al ventennio precedente il pignoramento dell'immobile de quo, la scrivente ha provveduto ad acquisire presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari e l'archivio notarile e studi notarili gli atti di provenienza necessari alla ricostruzione nel tempo.

Per la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi all'unità immobiliare in esame, è risalita al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, ha provveduto a predisporre un semplice quadro sinottico indicante i passaggi di proprietà intervenuti nel periodo domandato.

Nell'arco di tempo considerato, si risale all'immobile originario di maggiore consistenza.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

TIPO DI ATTO	DATA	NOTAIO	SOGGETTI COSTITUENTI	TRASCRIZIONE
Compravendita	24/03/2011	Dott.Fiorella Covino Notaio in T.del Greco	Venditori Esposito : Antonio, Ciro, Luisa, Pasquale Acquirenti Cacace Vincenzo Di Palma Patrizia	Atto trascritto presso l'Agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 21/04/2011 n. 8083/11314

Sunto dell'Atto: (2011- Copia Integrale dell'atto è allegato alla consulenza)

Con tale atto i sigg. XXXXXX e XXXXX acquistano in parti uguali tra loro, la piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo, distinto dall'interno 7 . dai Sig. Esposito: Antonio, Ciro, Luisa, Pasquale

ATTO	DATA	NOTAIO	PARTI	TRASCRIZIONE
Causa Morte	24/03/2011	Dott.F.Covino Notaio in T.del Greco	Eredi :Esposito Antonio, Ciro, Luisa, Pasquale Contro Mele Carmela	Atto trascritto presso l'Agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, Circostrizione di Napoli 1 21/04/2011 8082/11313

- **Sunto dell'Atto**(2011- Ispezione Ipotecaria è allegato alla consulenza)
- Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di Eredità
- Per l'immobile sito nel Comune di Napoli sez.PEN –Fl.1- part.618 sub .24
- Via s.Arcangelo a Baiano, 91
- A favore di:
- Esposito Antonio c.f. SPSNTN44P23F839W per il diritto di proprietà -per la quota di ¼ .
- Esposito Ciro c.f. SPSCRI64S05F839T per il diritto di proprietà- per la quota di 1/4 in regime di bene personale
- Esposito Luisa c.f. SPSSLU66R69F839E per il diritto di proprietà- per la quota di ¼ in regime di bene personale
- Esposito Pasquale c.f. SPSPQL68S30F839N per il diritto di proprietà- per la quota di ¼ in regime di bene personale
- Contro
- Mele Carmela c.f. MLECML44S69F839N per il diritto di proprietà – per la quota 1/1 in regime di bene personale .

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

ATTO	DATA	NOTAIO	PARTI	TRASCRIZIONE
Compravendita	29/06/84	Dott.de Vivo Notaio in Napoli	Venditrice e procuratrice Galeotti Concetta Acquirente Mele Carmela	presso l'Agenzia del territorio, Uffici provinciali di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 18/07/84 n.17985

Sunto dell'Atto: (1984)- Copia Integrale dell'atto è allegato alla consulenza)

Con tale atto Galeotti Concetta nata a Napoli il 02/07/33 in nome proprio e quale genitrice esercente la patria potestà in via esclusiva del figlio minore Iadonisi Mario e nonché quale speciale procuratore dei figli Iadonisi Antonio, Salvatore , Vincenzo, Anna, Clementina , Patrizia e Francesca vendono cedono e trasferiscono la piena proprietà dell'appartamentino al piano secondo segnato al n.7 in N.C.E.U. di Napoli alla partita 28080 ancora i ditta Febbraro Armando (..) infra la consistenza del mappale 618/9 Cat. A/4, *"....composto da tre piccoli vani ed accessori in pessime condizioni di manutenzione e conservazione"*

ATTO	DATA	NOTAIO	PARTI	TRASCRIZIONE
Compravendita	22/05/63	Dott.Mario Golia Notaio in Napoli	Venditrice Febbraro Armando Acquirenti usufrutto Lettieri e Petricciuolo Acquirenti nuda proprietà int. 7 a Iadonisi Domenico Acquirenti nuda proprietà int.6 Capozzoli V.zo per conto di Capozzoli Michele	presso l'Agenzia del territorio, Uffici provinciali di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 18/07/84 n.17985

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

Sunto dell'Atto: (1963 Copia Integrale dell'atto è allegato alla consulenza)

Con tale atto Febbraro Armando nato a Napoli il 19/11/1916 dichiara aver acquistato appartamento a via S.Arcangelo a Baiano ,91 con atto del Notar Monda del 13/12/57 trascritto il 17/12/1957 al n.42334 dagli eredi del Sig.Domenico Lettieri " (...) appartamento di complessivi vani cinque catastali ,sito al piano secondo riportato in catasto alla Partita 26080 cat. A/4. di aver diviso detto appartamento in due unità: la prima di vani due con cucina e gabinetto , con accesso dalla prima porta a destra salendo, distinto con n.interno 6; la seconda unità di vani 3 ed accessori sito in fondo a destra e distinto con n. interno 7.

(.....)Il sig.A.Febbraro (...) vende ai coniugi Iadonisi Vincenzo e Petricciuolo Anna (.....) l'usufrutto di entrambe le unità descritte (...) inoltre vende al sig.Iadonisi Domenico che accetta ed acquista la nuda proprietà del quartino di tre vani ed accessori , int.7(...) . Infine vende al sig.Capozzoli Vincenzo che accetta ed acquista per conto del figlio Michele , la nuda proprietà del quartino di due vani con cucina e gabinetto , distinto con int.6.

ATTO	DATA	NOTAIO	PARTI	TRASCRIZIONE
Compravendita	3/12/57	Dott.NicolaMonda Notaio in Napoli	Venditrice Lettieri Domenico,Clara e Ada Acquirente Armando Febbraro.	presso l'Agenzia del territorio, Ufficioprovinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 nr.42334/30121 de 117/12/957

Sunto dell'Atto: (1957 Copia Integrale dell'atto è allegato alla consulenza)

Con tale atto Febbraro Armando nato a Napoli il 19/11/1916 acquista dagli eredi da Lettieri Domenico, Clara e Ada , con atto del Notar Monda del 13/12/57 trascritto il 17/12/1957 al n.42334, appartamento a via S.Arcangelo a Baiano ,91, " primo piano con accesso dalla porta a sinistra salendo, composto da vani cinque confina da un lato con detto vico , con proprietà Cotecchia per due lati ed è riportato al catasto urbano di Napoli alla partita 45399 mappa 1794 (...) "

Gli atti di provenienza, acquisiti in copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 e dalla archivio Notarile di Napoli presso cui la scrivente

si è recata , coprono a ritroso i venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento che, si ricorda, è avvenuta in data 13/06/2014. (All.ti

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

La particella inserita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez.PEN fl.1 part. 618 su cui insiste l'edificio di cui è parte integrante l'immobile de quo, è ricadente in zona omogenea A- *Insedimenti di interesse storico come definito* dall'art.25 della Variante al Piano Regolatore Generale (centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale) Norme d'attuazione testo coordinato Parte I Disciplina generale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 .

Il fabbricato è antecedente, per costruzione agli anni '35 del secolo scorso e pertanto non è provvisto di Licenza/Concessione come è attestato anche dal documento rilasciato sportello Unico Edilizia Privata del Comune .

La struttura portante è in muratura di tufo, con corte interna e ballatoio esterno agli alloggi, caratteristica preminente degli edifici del centro storico ,classificati e rientranti come unità edilizie di base, nella categoria *Corte di casa palaziata* di base ottocentesca e disciplinato dalla *Parte II. Delle Norme di Attuazione Disciplina del centro storico*.

Come già descritto nel capitolo precedente il bene staggito deriva da immobile di maggiore consistenza , frazionato in due unità , tipo di Intervento edilizio introdotto e approvato di recente nel P.R.G. attraverso l' apporto di norma che modifica l'art22 specificando la modalità degli interventi:

Art. 22 (Frazionamento)

2. *Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto*

- *con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti*

dal frazionamento ,suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizione degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni.

Il frazionamento può essere effettuato una sola volta partendo dalla tipologia originaria del manufatto. Tale condizione deve essere riportata in un atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere trascritto nei pubblici registri a cura e spese del proprietario e trasmesso allo Sportello unico edilizia privata.

Pertanto , il frazionamento realizzato , pur rispettando sul piano strettamente tecnico /urbanistico le prescrizioni inserite nelle N.T.A. della Variante al P.R.G. art,22 comma 2 come sopra riportato, non è stato ancora regolarizzato urbanisticamente in quanto non è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) , come attesta la documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli. (All.to)

Per la regolarizzazione urbanistica è prevista sanzione amministrativa per mancata presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) e diritto di Segreteria, attività professionale per l' istruttoria della pratica, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi. € 2.500,00 circa che saranno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato.

L'immobile dovrà essere sottoposto a vincolo con Atto d'Obbligo a carico dell'acquirente come previsto delle già citate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. avente AD OGGETTO LA NON FRAZIONABILITA' ULTERIORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE INTERESSATA DA INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 22, COMMA 2 DELLE NTA DELLA VARIANTE AL PRG. (da redigersi in forma privata con firme autenticate da notaio e trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli e Provincia.

Inoltre, l'immobile de quo, nella sua composizione spaziale, presenta un ampio balcone con tettoia e un lato chiuso, in quanto in appoggio al muro perimetrale dell'appartamento confinante, realizzato sul fronte prospiciente Largo S. Arcangelo a Baiano (Foto). Per le caratteristiche dimensionali e tipologiche non risulta coevo alla costruzione dell'edificio. Dal confronto con gli affacci e le aperture dello stesso fronte è ben evidente una discontinuità tipologica tra i piani. Quanto affermato dalla scrivente è derivato dal confronto delle uniche planimetrie catastali inserite nella banca dati per questa unità: la più recente è datata 2011 e rappresenta lo stato di fatto, l'altra riproduce l'immobile originario di maggiore consistenza la cui epoca di rappresentazione risale al 1939 e in cui il balcone non è presente.

In considerazione delle Norme di attuazione *Parte II Disciplina per il centro storico* all'Art. 67 (Corte di casa palaziata) e Art. 64 (trasformazioni fisiche ammissibili):

Gli interventi sulle facciate degli edifici del centro storico sono così regolate:

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

Inoltre ai sensi dell'art. 9 comma "c" del Regolamento Edilizio Comunale gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono subordinati a provvedimento autorizzativo, permesso a costruire e il consenso unanime del condominio.

Pertanto verificata la non corrispondenza dello stato dei luoghi alla norma sopra citata, e pur ritenendo che l'intervento descritto non rientri in quanto disciplinato

dall'art.36 del D.p.r. 380/01 trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuata in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona non consente tali tipologie di intervento per cui tale illecito non è sanabile, ha effettuato ricerche presso ufficio condono del Comune di Napoli, e per quanto documentato dal settore competente non risultano depositate istanze di condono per l'intervento sopra descritto e allo stato, in virtù delle norme in vigore, il manufatto non è sanabile.

La scrivente, in occasione delle risposte rese ai quesiti della precedente relazione riporta che agli atti dell'Ufficio competente non risulta alcuna richiesta di permesso a costruire.

Per quanto esposto la scrivente evidenzia che pur in mancanza del Titolo autorizzativo dell'intervento edilizio realizzato, calcolerà dello stesso la superficie ponderata e la sommerà alla superficie utile dell'intero immobile al fine del calcolo del più probabile valore di mercato. In considerazione del fatto che il segmento di mercato nel quale rientra l'immobile de quo è adottato come riferimento nel procedimento di stima, è fortemente caratterizzato da immobili che presentano interventi edilizi simili a quello trattato, quasi a caratterizzarne il tessuto edilizio della zona.

Inoltre è da considerare che il bene staggito in virtù della presenza del balcone, al momento e fino ad un eventuale ordinanza di abbattimento disposto dall'Autorità competente i cui tempi non sono ipotizzabili, ha la capacità di produrre un reddito superiore ad altro appartamento che ne è privo.

La scrivente ha comunque quantificato il costo di demolizione del balcone, della tettoia e del ripristino dello status quo ante che è pari a circa € 10.000,00 considerando un incremento pari al 10% rispetto al computo metrico elaborato sulla scorta del prezzario della Regione Campania 2017, in allegato. (All.to 7)

Il costo di tale intervento non sarà decurtato dalla stima del valore dell'immobile

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;

gli istituti richiamati come si evince dagli atti di provenienza allegati non gravano sull'immobile

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."

Per il fabbricato in cui è inserito l'immobile de quo non è costituito condominio.

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 **soggetti terzi**.

In occasione del sopralluogo , effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dott. A.Piccolo, l'appartamento è risultato occupato dal Sig.XXXXXX identificato dal Custode come riportato in verbale, quale convivente della Sig.ra XXXXXXX le cui generalità furono trascritte nel verbale redatto dal custode in occasione del primo accesso del 6Aprile 2016 .

Dal certificato di residenza storico ,richiesto dalla scrivente agli uffici competenti, risulta che la signora è residente dal 12/04/2013 alla via S.Arcangelo a Baiano,91.

La scrivente ha pertanto proceduto a verificar e l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate e non è risultato alcun contratto a nome degli esecutati.

In base a quanto accordato dal Custode alla occupante di fatto dell'immobile , ella corrisponde a titolo di canone di locazione circa € 200, 00 mensili.

Per la formulazione di risposta al presente quesito, ovvero : *quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato* la scrivente a seguito di indagini effettuate presso le agenzie di zona evidenzia che il mercato gli immobili in affitto nella zona considerata ultra popolare non sono oggetto di interesse delle agenzie di intermediazione, pertanto le informazioni assunte per il calcolo del canone di locazione si basano sui valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI - Comune di Napoli I Anno 2024 semestre 2 per il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile de quo ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche :

Il Valore Locativo Unitario (VLU) è dato:

$$\text{VLU} = € 6,50/\text{mq} \times 0,70 \text{ (coefficiente di merito)} = € 4,55/\text{mq}$$

$$\text{VLU} = € 4,55 \times \text{mq } 65,40 = € 297,57 \text{ in c.t. } € 300,00 \text{ (canone mensili)}$$

Da cui si calcola il Valore Locativo Annuo (VLA):

$$\text{VLA} = (\text{canone mensili}) \times 12 = € 300,00 \times 12 = € 3.600,00$$

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**.

Alla data della presente relazione e come documentato dai certificati ad essa allegati, sul bene pignorato non gravano altri vincoli giuridici oltre il pignoramento per cui è causa .

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

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

La scrivente ha provveduto ad acquisire dall'ufficio competente i certificati di stato civile di entrambi gli esecutati che registrano quanto segue:

XXXXXX è vedovo dal 2008

XXXXXX è coniugata in regime di comunione dei beni con XXXXX (All.to)

E come richiesto dal mandato, è allegato alla presente relazione Ispezione Ipotecaria a nome del Sig.XXXXX. (All.to)

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (...) anche di natura condominiale.

Dalle informazioni assunte dall'occupante l'immobile staggito, risulta che il fabbricato è privo di condominio.

5) Provvedimenti di imposizione di vincolo (....)

Il consulente d'ufficio, dalle verifiche effettuate, rileva che sull'immobile pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Nel contempo ribadisce che il cespiti ricade in zona omogenea A- *Insedimenti di interesse storico* deriva da frazionamento di maggiore consistenza pertanto AI SENSI DELL'ARTICOLO 22, COMMA 2 DELLE NTA DELLA VARIANTE AL PRG. .

AVENTE AD OGGETTO LA NON FRAZIONABILITA' ULTERIORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE INTERESSATA DA INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO l'immobile sarà sottoposto a vincolo con Atto d'Obbligo a carico dell'acquirente come previsto dalle citate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G

(da redigersi in forma privata con firme autentiche da notaio e trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli e Provincia)

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

3) La procedura, alla data della stesura della presente relazione, non ha subito alcuna variazione in ordine al procedimento di regolarizzazione urbanistica descritto in risposta al quesito n. 6.

Pertanto, indicativamente il costo della sanzione amministrativa per mancata presentazione di CILA, diritto di Segreteria, attività professionale per l'istruttoria della pratica, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi. € 2.500,00 circa che saranno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato.

In ordine alle problematiche catastali evidenziate in risposta al quesito n.3, la scrivente ctu, a seguito di autorizzazione dell'Ill.mo G.E. ha provveduto alla regolarizzazione del frazionamento ovvero alla produzione documentale al fine della soppressione del duplicato della scheda catastale dell'immobile di maggiore consistenza corrispondente al su.9 che impediva la univoca individuazione catastale del bene pignorato. In data 04/04/2025 l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio ha provveduto alla variazione dandone comunicazione alla scrivente a mezzo PEC. (All.to)

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

Come specificato nel paragrafo precedente, il fabbricato non è provvisto di Amministratore pertanto non è registrato alcun Regolamento Condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato è l'aspetto economico di un bene e si determina in previsione di uno scambio espresso da una quantità di moneta funzione della domanda e dell'offerta del bene in un mercato.

Più precisamente, secondo la norma UNI 10839, «il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di vendita di un bene. Viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche».

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

La letteratura tecnica e le prassi convergono nell'impiegare, per la stima del valore di mercato di immobili a destinazione residenziale e terziaria il metro quadro commerciale secondo le indicazioni di riferimenti condivisi :

- coefficienti contenuti nel DPR138/1998
- I criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) v

Si premette che , nel corso degli ultimi anni segmento di mercato degli immobili del centro storico della città di Napoli in cui ricade il compendio pignorato, ha subito una impennata nella domanda di acquisto per destinarli ad uso turistico che ha prodotto un incremento di valore degli immobili.

Pertanto la scrivente per attribuire il valore medio al mq. Ha proceduto ad una attenta ricerca di appartamenti (Comparabili) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da valutare (Subjet) nonché ad

accurate indagini e informazioni assunte in loco, il II semestre 2024, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste specializzate di settore e alle successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

Il più probabile valore medio di mercato per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quello in oggetto (residenziale), è pari a Euro 2.000,00/mq

Valore ottenuto 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 moltiplicati i valori di merito , ovvero le caratteristiche che riguardano: la zona , lo stato manutentivo dell'immobile , la luminosità , il piano e l'assenza di ascensore.

Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$$\mathbf{Vim} = Vum \times Sc$$

$$\mathbf{Sc.} = S.U.+S.s + Sp = mq. 58,40 + mq. 7 + mq. 4,76 = \mathbf{Totale \quad mq \quad 70,16}$$

Vim = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

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

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25%;

Sc = superficie commerciale, ovvero la superficie calpestabile dell'immobile misurata al lordo di murature, interne e perimetrali per un max di 50cm.

Procedendo si ottiene:

$$Vim = Vum \times Sc$$

$$Vim = € 2.000,00/mq \times (mq \quad 70,16)$$

$$Vim = € 140.320,00 =$$

A questo valore sono stati attribuiti e calcolati i diversi coefficienti di merito

Relativi allo stato di manutenzione dell'immobile, il piano, l'assenza di ascensore, la luminosità e le condizioni manutentive dell'edificio

Per ottenere :

Vim= **€ 117.559,00** in c.t. **€ 117.600,00**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

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 15% del prezzo di stima ossia pari a **€ 17.640,00**
- una decurtazione per oneri di regolarizzazione urbanistica(frazionamento cfr. pag.55), pari a **€ 2.500,00**
- una decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 6% del prezzo di stima ossia pari a circa **€ 5.847,00**
- e per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata per il fatto che allo stato non sono stati riscontrati ed esibiti contratti di locazione opponibili alla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute non sono state considerate (il compendio immobiliare è sprovvisto di amministratore), così come non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili, ottenendo:

Vim = € 117.600,00 - € 17.640,00 - € 2.500,00 - € 5.857,00 = € 91.613,00 e in cifra tonda **€ 91.613,00** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in esame, considerando gli eventuali oneri di "regolarizzazione" urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

Nessuna certificazione energetica è stata prodotta dalle parti per le unità immobiliari urbane, oggetto della presente disamina, il costo di tale certificazione ammonta a circa E. 200,00 per immobile.

Arch. ADRIANA MORGERA

CUPA CAJAF, 3 - 80122 NAPOLI - adriana.morgera@archiworldpec.it

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.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il CTU

Arch. Adriana Morgera

Napoli ,28Aprile 2025