TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
152/2024 RGE

ASTE GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO	n. 152/2024 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	
DEBITORE ESECUTATO	
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	dott. Giulio Cataldi
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 20.09.2024

DONATELLA PARLATO – ARCHITETTO – donatella.parlato@archiworldpec.it
Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 – Napoli
Mobile 3383438557 – tel e fax 0815602233

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICE

PREMESSA 3
1. QUESITI 3
INDAGINI PERITALI 20
2. RELAZIONE 21
2.1 QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 23
2.2 QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 29
2.3 QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 38
2.4 QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 40
2.5 QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 43
2.6 QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 43
2.7 QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 45
2.8 QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 45
2.9 QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 46
2.10 QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 46
2.11 QUESITO n. 11: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 46
2.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. 46
2.13 QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 48
2.14 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 48

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Giulio Cataldi ha conferito incarico, previo giuramento effettuato per via telematica, alla sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare 152/2024 R.G.E. promossa da xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx.
In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 24.10.2024.

1. QUESITI

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito 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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.**
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

- 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

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

_____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).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- **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).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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**.

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);

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura,** sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**
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).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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 presupposi 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 delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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 come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

06.05.2024: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento;

13.05.2024: acquisizione atto di proprietà consegnato alla sottoscritta e al custode giudiziario in occasione dell'accesso al bene pignorato;

13.05.2024: accesso all'immobile pignorato come da convocazione delle parti inviata dal custode giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello;

16.08.2024: istanza al Comune di Napoli – Ufficio Condono Edilizio, volta a verificare l'esistenza di istanze di condono riferite al bene pignorato e, in caso affermativo, ad ottenerne copia;

16.08.2024: istanza inoltrata alla Soprintendenza per i beni culturali volta alla verifica della esistenza di vincoli relativi al bene pignorato nonché all'area in cui lo stesso ricade;

03.09.2024: acquisizione e analisi visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e ai debitori esecutati trasmesse alla scrivente dal custode giudiziario – avv. Stefania Scotto di Ciccariello;

04.09.2024: istanza all'amministrazione condominiale;

10.09.2024: istanza al Comune di Montecalvo in Foglia volta ad acquisire il certificato di residenza riferito al debitore xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

2. RELAZIONE

L'immobile sito in Napoli, in via Beato Gerardo n. 6 (catastalmente via Santa Maria La scala n. 6), piano 3°, è censito al N.C.E.U. alla sez. MER, fg. 7, part. 151, sub 24, ed è sottoposto ad esecuzione forzata per l'intero in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili - TRASCRIZIONE del 18.03.2024 Registro Particolare 6140, Registro Generale 7836, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli Repertorio n. 3586 del 29.02.2024 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. all. 2).

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

In esito al mandato ricevuto si è verificato che agli atti è presente il certificato ipocatastale notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (cfr. all. 1).
La certificazione notarile riporta gli estremi dell'atto di compravendita col quale il cespite è entrato in possesso del debitore e che costituisce anche atto ultraventennale.
Nel dettaglio risulta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è divenuto proprietario del bene sottoposto a pignoramento con:

- Atto di compravendita dell'11.11.1987, Repertorio 14523 per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 ai nn. xxxxxxxxxxxxx, da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxx

La sottoscritta ha ricevuto copia dell'Atto di Compravendita dalla sorella del debitore, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, che ha dichiarato che il bene immobile è occupato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in assenza di titolo (cfr. all.2).

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Giuseppe Fiordiliso è risultato, quale ulteriore provenienza, che l'immobile in oggetto era pervenuto xxxxxxxxxx con atto per Notaio Pietro Rosanova del 7.11.1968 ed è poi caduto in successione in morte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
La sottoscritta si è recata presso l'Archivio Notarile di Napoli al fine di effettuare una ricerca a ritroso relativa ai passaggi di proprietà del bene in questione al fine di reperire informazioni relative all'epoca di costruzione del fabbricato e quindi alla legittimità urbanistica.
Dalla lettura dell'Atto per Notaio Pietro Rosanova del 7.11.1968 rep. 55525 si rileva che l'ulteriore provenienza è costituita dalla *"successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx in forma di testamento pubblico per Notaio Mario Marano dell'8.04.1947 pubblicato con il verbale del 25.05.1965 e registrato a Napoli, Atti Pubblici il 28 detto mese al n. 11983".* Nell'atto per Notaio Rosanova l'immobile viene così descritto *"i predetti immobili, già danneggiati da eventi bellici sono allo stato semidiruti e pertanto non abitati".*
Non è stato possibile risalire all'atto inter vivos precedente a quello del Notaio Rosanova del 7.11.1968 ma tutto quanto sopra esposto dalla scrivente fa presumere che il bene e il fabbricato

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

in cui questo è collocato facciano parte del tessuto costruito antico della città e siano, pertanto, stati realizzati in epoca antecedente l'entrata in vigore delle leggi urbanistiche del 1942 nonché, per la città di Napoli, precedenti all'adozione del Regolamento Edilizio del 1935 e del Piano Regoltore del 1939. Tale ipotesi è avvalorata dalla data di presentazione della planimetria catastale tutt'ora depositata presso il N.C.E.U.e che risale al 1939 costituendo planimetria di primo impianto.

Dal punto di vista urbanistico, consultato il portale telematico del Comune di Napoli risulta che, In base alla zonizzazione della variante al PRG, la particella in cui ricade il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato:

1 - rientra nella *zona A – insediamenti di interesse storico* disciplinati dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
2 - è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art. 92 delle norme di attuazione per la sua maggiore estensione e in minima parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art. 69 delle norme di attuazione;
3 - è classificata, come risulta dalla tavola 14, nel *perimetro delle aree di interesse archeologico*;
4 - è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, in *area stabile*;
5 - non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs n.42/2004 parte terza*, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agano – Camaldoli" e "Posillipo" né nella perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli;
6 - rientra nel perimetro del *centro edificato*.

Nella certificazione notarile sono altresì riportati i dati catastali che risultano essere invariati dalla data dell'impianto meccanografico (cfr. all. 1-3):

- Piena proprietà 1/1 di APPARTAMENTO di tipo popolare in Napoli, sez Urb. MER, fg. 7, part. 151, sub. 24, catg. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5, scala unica, piano 3°, interno 5.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare una visura catastale storica al fine di verificare la completezza di quanto riportato nella certificazione notarile.
Dalla visura catastale storica risulta che i dati catastali identificativi del cespite sono invariati e corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare consentendo l'univoca identificazione del cespite (cfr. all. 3). Unica differenza, riscontrata in sede di accesso all'immobile, è l'indirizzo del bene che è variato da via Santa Maria la Scala n. 6 a via Beato Gerardo n. 6.

La sottoscritta, infine, facendo riferimento alla certificazione notarile e in accordo con la custode giudiziaria, avv. Stefania Scotto di Ciccariello che le ha trasmesse alla scrivente, ha verificato e

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

visure ipotecarie relative all'immobile pignorato dalle quali risultano le medesime formalità riportate nella certificazione notarile ipocatastale.
Nel dettaglio:

- ISCRIZIONE del 03.10.2023 – registro Particolare xxxxxxxxxxRegistro Generale 27976 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 194 del 02.09.2022 – IPOTECA GIUDIZIALE
  derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 18.03.2024 – Registro Particolare xxxxxxxx, Registro Generale 7836 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, Repertorio 3586 del 29.02.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. all. 1-4).

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni allegato alla SCHEDA DI CONTROLLO, depositata dalla custode giudiziaria unitamente alla scrivente nel fascicolo telematico, si evidenzia che, alla data del 13.05.2024, il debitore risultava di stato libero. Analogamente si è appurato che presso il bene pignorato risiede la sxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. all. 13). Dal certificato di residenza storica ricevuto dal Comune di xxxxxxxxxxxxxxx il comune indicato xxxxxxxxxxxxxxxx(cfr. all. 13).

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

Il bene oggetto di pignoramento:

- **è sito in Napoli, in Beato Gerardo n. 6, piano 3 (catastalmente via Santa Maria La Scala n. 6);**
- è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 24, catg. A/4, piano 3** (cfr. all. 3);
- **è di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

  Al debitore il cespite pignorato è pervenuto in forza del seguente titolo che costituisce anche atto al ventennio (cfr. all. 5):

  - Atto di compravendita dell'11.11.1987, Repertorio 14523 per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 ai nn. xxxxxxxxxxxx/15475, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **è pignorato in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, in virtù di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 18.03.2024 – Registro Particolare xxxxxxxxxx Registro Generale 7836 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, Repertorio 3586 del 29.02.2024 che: "*in forza del sopradescritto decreto, veniva iscritta ipoteca presso l'Agenzia Entrate- Ufficio Provinciale di Napoli al reg. gen. N. 27976 – reg. part. n. 3571 per la somma complessiva di 150.000,00 €, sull'immobile di piena proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sito in Napoli*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

(NA), via Santa Maria la Scala n. 6, e precisamente: Sezione Urbana MER, fg. 7, part. 151, sub. 24, natura A/4, appartamento di tipo popolare, consistenza 5,5 vani" (cfr. all 2).

GOOGLE MAPS – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, la planimetria del bene pignorato è risultata reperibile (cfr. all. 3).

Il custode giudiziario, avv. Stefania Scotto di Ciccariello, in accordo con la sottoscritta, ha convocato le parti per il giorno 08.05.2024.

Sui luoghi di causa, a consentire l'accesso al bene pignorato, era presente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che il bene immobile è sempre stato abitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx alla quale risultano intestate anche le utenze dell'appartamento (cfr. all. 6).

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato che rientra nel tessuto antico del centro storico di Napoli. L'edificio non è munito di impianto ascensore. Il fabbricato nel suo complesso versa in condizioni di scarsa manutenzione sia delle facciate che del vano scala condominiale e necessiterebbe di interventi di risanamento in considerazione della vetustà ed obsolescenza delle componenti sia tecnologiche che di finitura. Analogamente al fabbricato nella sua interezza anche il bene immobile staggito, pur essendo curato nella conduzione e nelle finiture, evidenzia lesioni che interessano molte delle pareti; tali lesioni andrebbero approfondite con l'ausilio di un tecnico strutturista. Si segnala anche la presenza di una infiltrazione in una delle due camere da letto.

L'appartamento è composto da ingresso in disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, un locale soggiorno-cucina una cameretta stretta e lunga con forma irregolare, n. 1 ripostiglio oltre un corridoio longitudinale dal quale si accede a tutti gli ambienti.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in sede di accesso, con la planimetria catastale, che la sottoscritta si è preventivamente procurata, si evince che la corrispondenza con quanto rappresentato sulla planimetria catastale è verificata solo in parte.

Si riscontra, infatti che la stanza con accesso di fronte alla porta di ingresso, rappresentata sulla planimetria catastale, è stata divisa in due ambienti di cui uno più piccolo con pochi arredi e uno di maggiori dimensioni destinato a camera da letto matrimoniale.
Ai vari ambienti si accede dal corridoio che attraversa l'appartamento longitudinalmente. Il locale cucina individuato sulla planimetria catastale è destinato, allo stato attuale, a w.c. mentre le due camere in fondo al corridoio sono destinate la prima a camera da letto e quella con affaccio su via Beato Gerardo, a cucina living.
La seconda camera da letto è corredata da un ripostiglio/cabina armadio ed è interessato da una infiltrazione.

Ulteriore difformità rispetto alla planimetria catastale è rappresentata dalla dimensione del balcone con affaccio su via Beato Gerardo.
Sulla planimetria catastale, infatti, sono presenti due balconi di piccole dimensioni mentre nella realtà, nel corso del rilievo, si è riscontrata la presenza di un unico balcone di grandi dimensioni che include i due rappresentati sulla documentazione catastale. Tale difformità riguarda, però, tutta la verticale del fabbricato e potrebbe essere dovuta anche ad una errata rappresentazione catastale.
Infine si segnala, sulla documentazione catastale, la presenza di un piccolo finestrino in quello che è attualmente il locale w.c. che allo stato è inesistente. Tale finestrino appare murato sia dall'esterno che dall'interno è andrebbe ripristinato.

Le finiture dell'immobile sono di discreta qualità e in uno stato di conservazione che potrebbe essere considerato discreto se tutto l'appartamento non fosse interessato da un quadro fessurativo alle pareti (sia tramezzi che murature portanti) che andrebbe approfondito e che va a inficiare la manutenzione delle finiture stesse che in alcuni punti appaiono caratterizzate da discontinuità e spaccature.
Va altresì segnalata la presenza nella camera da letto in fondo al corridoio, di una infiltrazione sul soffitto, come già precedentemente detto.

Per quanto attiene alla diversa distribuzione interna degli ambienti questa potrà essere perfezionata tramite la presentazione di una istanza di CILA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6 BIS del DPR 380/2001 con un esborso economico di € 3.000,00 stimati forfettariamente e comprendenti sia la spese tecniche che la sanzione amministrativa.

La scrivente, ha inoltrato una istanza al Comune di Napoli, Servizio Condono Edilizio, per apprendere se per il bene staggito siano state inoltrate istanze di condono.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

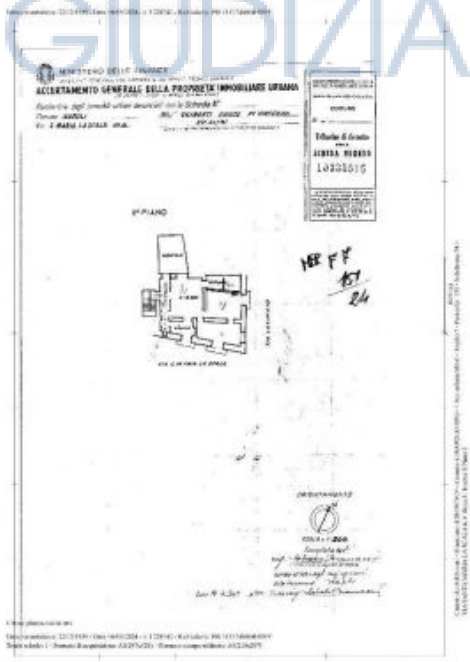
Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Dalla certificazione ottenuta protocollo PG/2024/0745033 del 3.09.2024 non risultano inoltrate istanze di condono per il bene sottoposto a pignoramento a nome dell'attuale proprietario o dei precedenti.

Per il balcone rilevato in sede di accesso, stante la poca chiarezza sulla sua legittimità, non sarebbe possibile, ad ogni modo, prefigurare la sanatoria in quanto non sussistono i requisiti per l'applicabilità del combinato disposto_previsto dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 comma 6 L. 28 febbraio 1985 n. 47_in quanto le ragioni del credito, dalle quali è scaturita la presente procedura, sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio.

Nella valutazione sarà, pertanto, necessario tener conto non solo della spesa necessaria alla sanatoria della diversa distribuzione interna ma applicare un coefficiente di deprezzamento per la dubbia legittimità del balcone oltre che per lo stato del bene (fessurazioni alle pareti).
Si fa presente che la mancanza di chiarezza sulla legittimità del balcone potrebbe costituire motivo ostativo al rilascio della CILA IN SANATORIA.

PLANIMETRIA CATASTALE



ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

PLANIMETRIA DI RILIEVO

SCHEMA PLANIMETRICO APPARTAMENTO scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

ESTERNO FABBRICATO

L'immobile è sito nel Comune di Napoli nel centro antico della città. Si trova immediatamente alle spalle di Corso Umberto I, in prossimità di Porta Nolana.

Il bene confina con via Beato Gerardo, via Lavinaio, con cassa scale e con proprietà aliene adiacenti.

E' individuato catastalmente dai seguenti dati:

Comune di Napoli, **sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 24, catg. A/4(cfr. all. 3).**

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare nonché nel titolo di proprietà per Notaio Giuseppe Fiordiliso dell'11.11.1987 Numero di repertorio 14523 trascritto il 13.11.1987 ai nn. 23110/15475 (cfr.all. 5-2).

Il cespite è individuato da un unico subalterno e costituisce un unico lotto.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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

L'immobile è sito nel Comune di Napoli nel centro antico della città. Si trova immediatamente alle spalle di Corso Umberto I, in prossimità di Porta Nolana.

Il bene confina con via Beato Gerardo, via Lavinaio, con cassa scale e con proprietà aliene adiacenti.
E' individuato catastalmente dai seguenti dati:

Comune di Napoli, **sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 24, catg. A/4(cfr. all. 3).**

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare nonché nel titolo di proprietà per Notaio Giuseppe Fiordiliso dell'11.11.1987 Numero di repertorio 14523 trascritto xxxxxxxxxxxxxxxx (cfr.all. 5-2).

Il fabbricato, è composto da due corpi adiacenti uno più alto dell'altro di un livello. La parte ove è collocato il bene staggito consta di tre piani fuori terra, oltre il piano terra, è in cattive condizioni di manutenzione ed è esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato di color crema. Non è presente l'impianto ascensore.
L' appartamento è sito al terzo piano e, risultava al momento del sopralluogo, abitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxA consentire l'accesso era presente xxxxxxxxxxxxxx (cfr. all. 13). Il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx è proprietario del bene per l'intero. Al debitore l'immobile è pervenuto con Atto per Notaio Giuseppe Fiordiliso dell'11.11.1987 Numero di repertorio 14523 trascritto il 13.11.1987 ai nn. xxxxxxxxxx (cfr.all. 5-2).
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

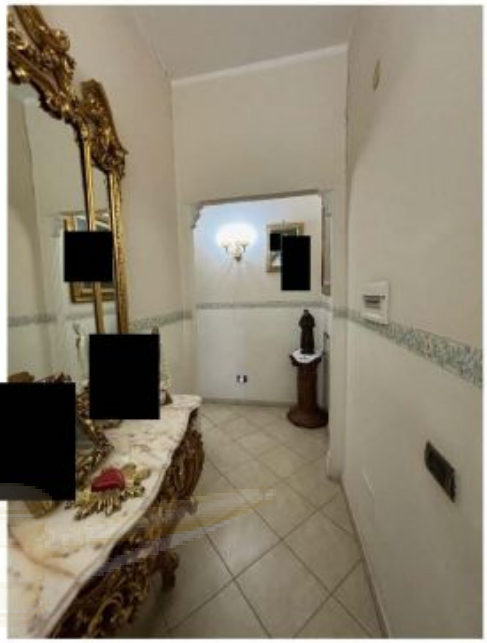
Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

VANO SCALA

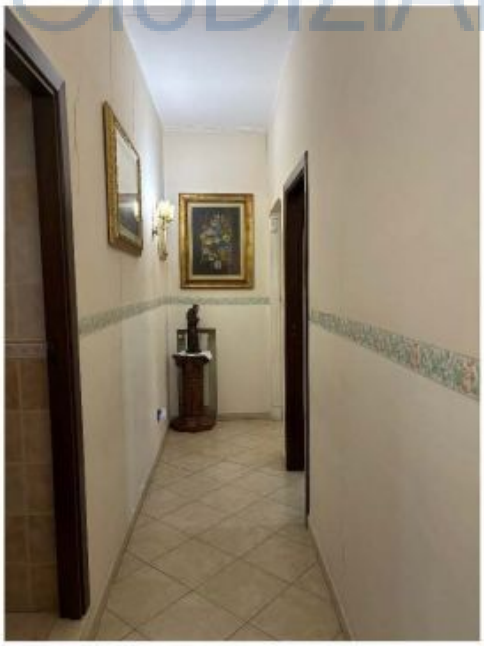
ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it



INGRESSO



DISIMPEGNO

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

CAMERETTA

CAMERA DA LETTO

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

CAMERA DA LETTO (OVE E' PRESENTE L'INFILTRAZIONE)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

LOCALE W.C.

SOGGIORNO/CUCINA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

SOGGIORNO CUCINA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

LESIONI SULLE PARETI

Si accede al vano scala direttamente dalla strada tramite un portoncino in ferro. Come detto lo stato delle finiture e degli elementi che compongono il vano scala così come l'intero edificio necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria e andrebbe approfondita la condizione strutturale del bene immobile nel suo complesso.
L'appartamento si sviluppa lungo un corridoio longitudinale con accesso dall'ingresso.
Appena entrati sulla sinistra troviamo nell'ordine:

-una piccola stanzetta con pochi arredi e munita di finestra ricavata dalla divisione dell'originario ambiente di maggiore estensione in due ambienti;
- una camera da letto matrimoniale anch'essa con finestra.

A destra per chi entra, nell'ordine, sono collocati:

- Il locale w.c.;
- Il soggiorno/cucina.

In fondo al corridoio è presente una seconda camera da letto corredata di un piccolo ripostiglio/cabina armadio.
Non è possibile risalire all'epoca in cui è stata realizzata una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Sarà possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli ambienti tramite la presentazione di una istanza di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 BIS del Testo Unico dell'Edilizia.
La presentazione di tale pratica al Comune di Napoli – Ufficio Edilizia Privata, prevede un esborso economico comprensivo di spese istruttorie, spese tecniche e sanzione amministrativa di circa € 3.000,00 stimate forfettariamente.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Si fa presente che altra discrepanza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale consiste nel fatto che sulla planimetria catastale sono presenti due balconi con affaccio sulla strada da cui si accede al fabbricato mentre nella realtà è presente un unico balcone di dimensioni maggiori che include i due catastali. Va precisato che il balcone, con questa dimensione, è presente ad ogni livello del fabbricato e, pertanto, non è possibile stabilire se quanto presente sul catastale è dovuto ad una errata rappresentazione grafica o se il fabbricato abbia subito nel tempo delle modifiche che hanno riguardato l'intera verticale. In sintesi, pertanto, la scrivente non può esprimersi sulla legittimità del balcone così come è presente oggi. Altra difformità riscontrata è rappresentata dalla presenza, sulla planimetria catastale, di un finestrino nell'ambiente che catastalmente individuava la cucina con annesso piccolo w.c.
Trattandosi di una vecchia costruzione e dalla lettura della documentazione catastale, infatti, è presumibile che, in origine, un piccolo w.c. era collocato all'interno della cucina e che tale finestrino era proprio la fonte di areazione del piccolo locale di servizio. Tale finestrino appare murato sia dall'esterno che dall'interno e andrebbe ripristinato.

A tal proposito, la scrivente, ha inoltrato una istanza al Comune di Napoli, Servizio Condono Edilizio, per apprendere se per il bene staggito siano state inoltrate istanze di condono.
Dalla certificazione ottenuta protocollo PG/2024/0745033 del 3.09.2024 non risultano inoltrate istanze di condono per il bene sottoposto a pignoramento a nome dell'attuale proprietario o dei precedenti.

La scrivente tiene a precisare che l'esistenza di tali difformità (balcone e finestrino) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale potrebbe rappresentare motivo ostativo al rilascio della CILA IN SANATORIA necessaria alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Gli ambienti, nel complesso, presentano un discreto stato di conservazione ma, come detto in precedenza, l'appartamento è interessato da una serie di lesioni che insistono sia sui tramezzi interni che sulle pareti portanti e delle quali andrebbe verificata l'entità con l'ausilio di un tecnico strutturista e che inficiano, tra l'altro, la qualità delle finiture.

Gli infissi esterni sono in legno e alluminio con tapparelle in pvc bianco .
I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di color beige.
Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura bianca o crema con, nei locali di disimpegno, una fascia di decoro. I locali di servizio hanno rivestimenti in gres o mattonelle ceramiche.
Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.
Le porte interne sono in legno scuro.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	Gres
finitura pareti locali principali	Pittura
rivestimento locali accessori	mattonelle ceramiche
infissi esterni	Legno/alluminio
Infissi interni	Legno

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna		m	3,00
a. superficie vani principali		mq	105,26
b superficie terrazzo/balconi	7,80 X 0,25	mq	1,95
superficie commerciale		**mq**	**107,21**

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Il bene pignorato è individuato catastalmente con i seguenti dati:

Comune di Napoli, **sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 24, catg. A/4 (cfr. all. 3).**

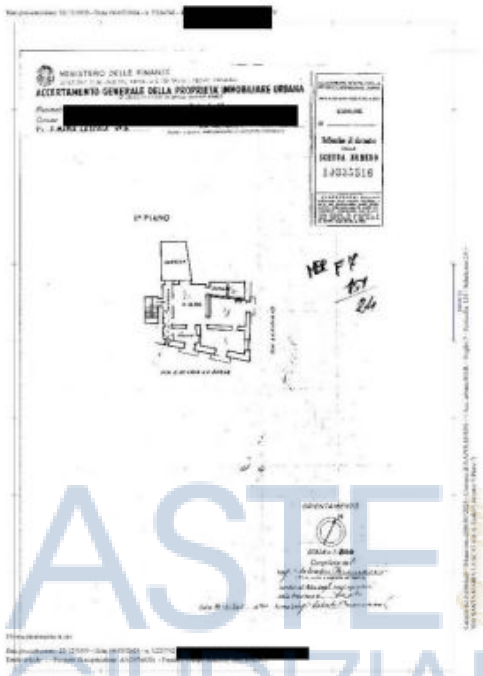
I dati catastali che identificano il cespite corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto da parte del debitore nonché a quelli presenti nel verbale di pignoramento immobiliare (cfr. all. 2-3-5). Unica differenza riscontrata è rappresentata dalla toponomastica che è variata da via Santa Maria La scala n. 6 a via Beato Gerardo n. 6.

La sottoscritta si è, inoltre, procurata la planimetria catastale del bene.

Lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo evidenzia alcune difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e quanto rilevato in sede di accesso così come dettagliatamente descritto al paragrafo precedente.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it



PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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

LOTTO UNICO di piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli (cfr. all. 3) in via Beato Gerardo n. 6, già via Santa Maria La Scala n. 6, scala unica, piano 3°, interno 5, individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 24, catg. A/4 (cfr. all. 3).**

E' sottoposto ad esecuzione forzata per l'intero in virtù di atto di Pignoramento **in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, in virtù di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 18.03.2024 – Registro Particolare xxxxxxxxxxxx Registro Generale 7836 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, Repertorio 3586 del 29.02.2024 (cfr.all. 2).

L'immobile è pervenuto al debitore in forza dei seguenti titoli (cfr.all. 5):

- Atto di compravendita dell'11.11.1987, Repertorio 14523 per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Giuseppe Fiordiliso è risultato che l'immobile in oggetto era pervenuto al xxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto per Notaio Pietro Rosanova del 7.11.1968 ed è poi caduto in successione in morte xxxxxxxxxxxxxxxxx

Ulteriore provenienza è costituita dalla *"successione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"*

L'immobile è sito nel Comune di Napoli nel centro antico della città e precisamente alle spalle del Corso Umberto I ed in prossimità di Porta Nolana.
Il bene confina con via Beato Gerardo, via Lavinaio, con cassa scale e con proprietà aliene adiacenti.
E' individuato catastalmente dai seguenti dati:

Comune di Napoli, **sez. MER, foglio 7, p.lla 151, sub 38, catg. A/4(cfr. all. 3).**

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare nonché nel titolo di proprietà per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 ai nn. 23110/xxxxxx, con il quale il debitore ha acquistato il bene xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Il fabbricato ha altezze differenti, da un lato consta di cinque piani fuori terra compreso il piano terra, dall'altro di quattro piani, compreso il piano terra. È in mediocri condizioni di conservazione ed è esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro/crema.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Non è' presente l'impianto ascensore. Come già descritto in precedenza oltre l'esterno le precarie condizioni di conservazione sono relative al vano scala dove si evidenzia obsolescenza delle componenti di finitura e anche di quelle tecnologiche con un quadro fessurativo abbastanza diffuso. Anche l'appartamento oggetto di esecuzione forzata è interessato da un quadro fessurativo abbastanza importante che riguarda le pareti, anche portanti, e che andrebbe approfondito con l'ausilio di un tecnico strutturista.
Il cespite costituito da un appartamento di circa 95 mq calpestabili, 107 mq commerciali, è sito al terzo piano e, risultava al momento del sopralluogo, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxche risiede presso il bene in assenza di titolo (cfr. all. 4).

L'unità immobiliare ha una pianta trapezoidale con una distribuzione interna leggermente differente rispetto a quella rappresentata sulla planimetria catastale. Le differenze consistono nell'aver ricavato dall'ambiente posto di fronte all'ingresso due ambienti di dimensioni ridotte, rispetto all'originario unico ambiente, consistenti in una piccola stanzetta con forma irregolare, e in una camera da letto. Gli ambienti si articolano lungo un corridoio dal quale si dipartono sulla sinistra le due camere ricavate dall'ambiente originariamente più grande, sulla destra il locale w.c. e il soggiorno/cucina ed in fondo la seconda camera da letto con annesso ripostiglio/cabina armadio (cfr.all.7).
I materiali di finitura sono di discreta qualità e, sebbene l'appartamento appaia curato, lo stato fessurativo descritto ha comportato danni alle pareti e anche ai rivestimenti ceramici dei locali accessori.
I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato color beige, le pareti presentano finitura ad intonaco tinteggiato di colore bianco e/o crema con una fascia di parato posta a decoro del corridoio e dell'ingresso, mentre nei locali di servizio sono rivestite con materiale ceramico o con gres porcellanato.
Gli infissi esterni sono in legno e alluminio e tapparelle in pvc di colore bianco, le porte interne sono realizzate in legno di colore scuro.
L'appartamento è munito di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Il fabbricato, presumibilmente, fa parte del tessuto costruito antico della città ed è, pertanto, stato realizzato, come la lettura degli atti di provenienza fa ipotizzare, in epoca antecedente all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche che prevedevano la richiesta di una licenza/concessione per la realizzazione dei manufatti architettonici. Avvalora questa tesi la planimetria catastale datata 1939.
Le difformità riscontrate, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistono in una diversa distribuzione degli ambienti interni per i quali sarà possibile ottenere una sanatoria tramite la presentazione al Comune di Napoli di una istanza di CILA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6 BIS della Legge 380/2001: trattasi infatti di opere consentite dalla normativa in materia urbanistica eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo che potrà essere, pertanto, ottenuto a sanatoria con la corresponsione di una sanzione amministrativa, come già precedentemente illustrato.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Per la presentazione di tale istanza si stima forfettariamente un esborso economico di € 3.000,00 comprensivo di spese di istruttoria, sanzione amministrativa e spese tecniche.
Si fa presente che altra discrepanza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale, consiste nel fatto che sulla planimetria catastale sono presenti due balconi con affaccio sulla strada da cui si accede al fabbricato mentre nella realtà è presente un unico balcone di dimensioni maggiori che include i due balconcini rappresentati sul catastale. Va precisato che il balcone, con questa dimensione, è presente ad ogni livello del fabbricato e, pertanto, non è possibile stabilire se quanto presente sul catastale è dovuto ad una errata rappresentazione grafica o se il fabbricato abbia subito nel tempo delle modifiche che hanno riguardato l'intera verticale. In sintesi, pertanto, la scrivente non può esprimersi sulla legittimità del balcone così come è presente oggi. Altra difformità riscontrata è rappresentata dalla presenza, sulla planimetria catastale, di un finestrino in quella che era la cucina e che oggi risulta inesistente. Tale finestrino appare murato sia dall'esterno che dall'interno è andrebbe ripristinato.

Trattandosi di una vecchia costruzione e dall'interpretazione della documentazione catastale è presumibile che, in origine, un piccolo w.c. era collocato all'interno della cucina e che tale finestrino era proprio la fonte di areazione del piccolo locale di servizio.

A tal proposito, la scrivente, ha inoltrato una istanza al Comune di Napoli, Servizio Condono Edilizio, per apprendere se per il bene staggito siano state inoltrate istanze di condono.
Dalla certificazione ottenuta protocollo PG/2024/0745033 del 3.09.2024 non risultano inoltrate istanze di condono per il bene sottoposto a pignoramento a nome dell'attuale proprietario o dei precedenti.

La scrivente tiene a precisare che l'esistenza di tali difformità (balcone e finestrino) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale potrebbe rappresentare carattere ostativo al rilascio della CILA IN SANATORIA necessaria alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Nella valutazione sarà, pertanto, necessario tener conto non solo della spesa necessaria alla sanatoria della diversa distribuzione interna ma applicare un coefficiente di deprezzamento per la dubbia legittimità del balcone oltre che per lo stato manutentivo del bene.

PREZZO A BASE D'ASTA € 121.000,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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

L'immobile staggito è di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr.all. 13). Al debitore il cespite pignorato è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 5):

- Atto di compravendita dell'11.11.1987, Repertorio 14523 per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Dalla consultazione del portale multicanale del Comune di Napoli risulta che, in base alla zonizzazione della variante al PRG, la particella in cui ricade il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato:

1 - rientra nella *zona A – insediamenti di interesse storico* disciplinati dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

2 - è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come *Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art. 92 delle norme di attuazione per la sua maggiore estensione e in minima parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art. 69 delle norme di attuazione;

3 - è classificata, come risulta dalla tavola 14, nel *perimetro delle aree di interesse archeologico*;

4 - è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, in *area stabile*;

5 - non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs n.42/2004 parte terza*, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agano – Camaldoli" e "Posillipo" né nella perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli;

6 - rientra nel perimetro del *centro edificato*.

Dalla certificazione ottenuta dalla sottoscritta dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Architettonici non risultano emanati provvedimenti di tutela dei beni storici artistici e archeologici., ai sensi del **D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda: Beni Culturali**.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree d'interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del **D.Lgs 42/2004 42/2004, Parte Terza – Beni Paesaggistici (cfr.all. 14).**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Come appreso dalla lettura degli atti di proprietà, è presumibile, che il cespite pignorato ricada nel tessuto costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche che prevedevano un titolo autorizzativo per la realizzazione dei manufatti architettonici.
Come detto, infatti, la planimetria catastale di primo impianto risale al 1939 il che avvalora ulteriormente la tesi esposta.

Le difformità riscontrate dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come detto, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni che potrà essere sanata tramite la presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 BIS del Testo Unico sull'edilizia. Si fa presente che altra discrepanza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale consiste nel fatto che sulla planimetria catastale sono presenti due balconi con affaccio sulla strada da cui si accede al fabbricato mentre nella realtà è presente un unico balcone di dimensioni maggiori che include i due rappresentati catastalmente. Va precisato che il balcone, con questa dimensione, è presente ad ogni livello del fabbricato e, pertanto, non è possibile stabilire se quanto presente sul catastale è dovuto ad una errata rappresentazione grafica catastale o se il fabbricato abbia subito nel tempo delle modifiche che hanno riguardato l'intera verticale. In sintesi, pertanto, la scrivente non può esprimersi sulla legittimità del balcone così come è presente oggi.
Infine va segnalata la presenza sulla planimetria catastale, nel locale cucina oggi destinato a w.c., oltre che del balcone tutt'ora esistente, di un finestrino allo stato non rilevabile. Tale finestrino appare murato sia dall'esterno che dall'interno è andrebbe ripristinato.

A tal proposito, la scrivente, ha inoltrato una istanza al Comune di Napoli, Servizio Condono Edilizio, per apprendere se per il bene staggito siano state inoltrate istanze di condono.
Dalla certificazione ottenuta protocollo PG/2024/0745033 del 3.09.2024 non risultano inoltrate istanze di condono per il bene sottoposto a pignoramento a nome dell'attuale proprietario o dei precedenti.

Per il balcone non sarebbe possibile, ad ogni modo, prefigurare la sanatoria in quanto non sussistono i requisiti per l'applicabilità del combinato disposto previsto dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 comma 6 L. 28 febbraio 1985 n. 47 in quanto le ragioni del credito, dalle quali è scaturita la presente procedura, sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio.

Nella valutazione sarà, pertanto, necessario tener conto non solo della spesa necessaria alla sanatoria della diversa distribuzione interna ma applicare un coefficiente di deprezzamento per la dubbia legittimità del balcone e per lo stato di conservazione del bene.
La scrivente tiene a precisare che l'esistenza di tale difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale potrebbe rappresentare carattere ostativo al rilascio della CILA IN SANATORIA necessaria alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

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

L'immobile è di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx.all. 13). Al debitore il cespite pignorato è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 5):

- Atto di compravendita dell'11.11.1987, Repertorio 14523 per Notaio Giuseppe Fiordiliso, trascritto il 13.11.1987 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Al momento del sopralluogo si è verificato che il bene è occupato xxxxxxxxxxxxxxxxxxfr. all. 13).

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

Dall'analisi della documentazione reperita presso il catasto, dalla lettura delle visure ipotecarie relative all'immobile pignorato non risultano:

- La pendenza di altre procedure esecutive;
- Pendenza di procedimenti giudiziali civili.

La sottoscritta, facendo riferimento alla certificazione notarile e in accordo con la custode giudiziaria, avv. Stefania Scotto di Ciccariello che le ha trasmesse alla scrivente, ha verificato le visure ipotecarie relative all'immobile pignorato dalle quali risultano le medesime formalità riportate nella certificazione notarile ipocatastale.

Nel dettaglio:

- ISCRIZIONE del 03.10.2023 – registro Particolare xxxxxxxxxxxxxxx Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 194 del 02.09.2022 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 18.03.2024 – Registro Particolare xxxxxxxxxxxxxxxx Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, Repertorio 3586 del 29.02.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. all. 1-4).

La sottoscritta ha, inoltre, presentato istanza alla **Soprintendenza per i beni culturali** in data 16.08.2024 ed ha ricevuto certificazione (cfr. all. 14) che attesta che non risultano emanati provvedimenti di tutela dei beni storici artistici e archeologici., ai sensi del **D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda: Beni Culturali**.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree d'interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del **D.Lgs 42/2004 42/2004, Parte Terza – Beni Paesaggistici (cfr.all. 14).**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

La sottoscritta ha inviato PEC all'Amministrazione Condominiale del fabbricato in cui si trova il bene staggito al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ed infine, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna. (cfr. all. 11). Dalla pec ricevuta a firma dell'amministratore-pro tempore risulta una quota ordinaria di € 31,47 e un debito per quote ordinarie non versate di € 692,34. Sono stati deliberati lavori ai cornicioni per € 10.800, 00 di cui la quota di competenza relativa al bene staggito è di € 1.264,90 dei quali sono stati già versati € 900,00.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione ottenuta dall'Ufficio della regione Campania – Usi Civici risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.
Non risulta dalla documentazione reperita l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (cfr. all. 10).

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

La sottoscritta ha inviato PEC all'Amministrazione Condominiale del fabbricato in cui si trova il bene staggito al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ed infine, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna. (cfr. all. 11). Dalla pec ricevuta a firma dell'amministratore-pro tempore risulta una quota ordinaria di € 31,47 e un debito per quote ordinarie non versate di € 692,34. Sono stati deliberati lavori ai cornicioni per € 10.800, 00 di cui la quota di competenza relativa al bene staggito è di € 1.264,90 dei quali sono stati già versati € 900,00.

2.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.
Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.
La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:
balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; depositi e cantine non abitabili computati nella misura del 20%, giardini nella misura del 18%.

Il valore di mercato è dato dalla Superficie commerciale moltiplicato la quotazione al metro quadro.

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna		m	3,00
a. superficie vani principali		mq	105,26
b superficie terrazzo/balconi	7,80 X 0,25	mq	1,95
superficie commerciale		**mq**	**107,21**

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.
A tal fine si è proceduto a:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli per l'area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare per gli immobili a destinazione commerciale II semestre anno 2023.

INDAGINI DI MERCATO	min. 1.760,00€	max 2.500,00
O.M.I.	min. 1.400,00 €	max 2.150,00
BORSINO IMMOBILIARE	min. 1.453,00 €	max 1.834,00

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito e gli intervalli individuati nelle pubblicazioni ufficiali di settore assimilano gli immobili diversi per caratteristiche e pregi; nella fattispecie, in riferimento alle caratteristiche intrinseche e di posizione del cespite pignorato, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 1.700,00

€ 1.700,00 x 107.21 mq = € 182.257,00
(centoottandaduemiladuecnetocinquantasette/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

All'importo così ottenuto si applica un coefficiente per mancanza di garanzia per vizi occulti pari al 15% e un coefficiente per lo stato dell'immobile (fabbricato in cattive condizioni e quadro fessurativo dell'appartamento oltre alla dubbia legittimità del balcone con affaccio su via Betao Gerardo) pari al 20%. Infine si sottrae l'importo stimato forfettariamente per la presentazione della CILA in sanatoria.

€ 182.257,00 x 0,85 X 0,80= 423.306,80 – 15.000,00 = € 123.934,76
(centoventitremilanovecentotrentaquattro/76)

€ 123.934,76 – € 3.000,00= € 120.934,76
(centoventimilanovecentotrentaquattro/76)

Deriva un valore a base d'asta di € 121.000,00 in cifra tonda.

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

L'immobile è pignorato per l'intero.

2.14 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.

La sottoscritta ha ricevuto dalla custode xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La scrivente ha, altresì, richiesto presso il

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

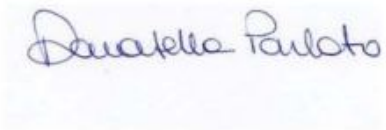
Donatella Parlato – [illegible] Napoli
Fax 0815602233 cell. 3383448557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. all. 13).

Napoli, 20.09.2024

Il CTU

arch. Donatella Parlato



ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

3. ALLEGATI

1 Certificazione notarile
2 Atto di pignoramento
3 Documentazione catastale
4 Visure ipotecarie
5 Atti di proprietà
6 Verbale di accesso
7 Rilievo metrico
8 Rilievo fotografico
9 Comune di Napoli
10 Usi civici
11 Amministrazione condominiale
12 Quotazioni parametriche immobiliari
13 Certificati di residenza e di matrimonio con annotazioni
14 Soprintendenza

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Donatella Parlato
Fax 0815602233 cell. 3383[illegible]8557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it