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

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 42/2025 –

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Valenti

PREMESSO

- che, il primo settembre dell'anno 2025, il GE Dott. Valerio Colandrea nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore,* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 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:

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di 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.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]."*

Indicherà altresì:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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; provvedimento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene sottoposto a pignoramento, risultava il seguente:

"…appartamento in Napoli alla Via Gaetano Argento n. 14, scala 1, int. 2, piano 4, vani 2.5, nel N.C.E.U. al fol. 10, particella 88, sub. 163, cat. A/5. …" (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 26.09.2025, alle ore 17,30, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Cristina Marano, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Gaetano Argento n. 14, presso l'unità immobiliare pignorata, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto la presenza della debitrice esecutata, xxxxxxi, che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Ho confrontato, altresì, la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visura storica, planimetria ed elaborati planimetrici) per l'esatta identificazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Mi sono, altresì, recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento, alla debitrice esecutata e per acquisire copia del titolo di provenienza (**cfr. ALLEGATI 9-10-11**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, in data **19.02.2025**, ai nn. 4418/3390.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva.**

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c. in particolare del *certificato notarile* del Notaio Calderini del 28.02.2025.

La certificazione notarile, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, e si estende fino all'atto di compravendita per notar Cioffi Giuseppe del 12.07.2001, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, **in data 8.08.2001** ai nn. 18223/12556 con il quale la xxxxxx acquistava da xxxxxxxxx, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio.

Il cespite sottoposto a pignoramento, e, precisamente la nuda proprietà dell'immobile, è pervenuta alla debitrice esecutata, xxxxxxx, in regime di separazione dei beni, in forza di:

- **atto per notar Nicola Capuano** del 30.12.2013, rep. 13602**, trascritto in data 23.01.2014, ai nn. 3188/1734** da potere di xxxxxxxxx (**cfr. ALLEGATO 11**).
- Ricongiungimento di usufrutto in data 24.06.2017[2].

[2] La Sig.ra xxxx, madre della debitrice esecutata, è deceduta a Napoli in data 24.06.2017, come da certificato prodotto dal custode Giudiziario, Avv. Cristina Marano (**cfr. ALLEGATO 15**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dall'estratto di matrimonio, fornitomi dal Custode Giudiziario, Avv. Cristina Marano (**cfr. ALLEGATO 14**) è emerso che il Sig. xxxxxx, hanno contratto matrimonio in data xxxx In calce al certificato è riportato che: "…*gli sposi, hanno scelto il regime della separazione dei beni……*[3]".

Il creditore procedente **non** ha depositato gli estratti catastali attuali né quelli storici (relativi ai passaggi del bene da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), per cui si è provveduto ad allegare, al presente elaborato peritale, le visure catastali storiche del bene subastato, ad acquisire la planimetria catastale, gli elaborati planimetrici) e ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e alla debitrice esecutata (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-11**).

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE PROVENIENZE

- A tutto il giorno **19 febbraio 2025**, data di trascrizione del pignoramento, xxxxxx, risulta titolare della piena proprietà, del cespite oggetto della presente procedura esecutiva (Napoli, sez. Vic, foglio 10, p.lla 88, sub 163, cat. A/5) in virtù dei seguenti titoli:

1) **atto per notar Nicola Capuano** del 30.12.2013, rep. 13602**, trascritto in data 23.01.2014, ai nn. 3188/1734** da potere di xxxxxxx (**cfr. ALLEGATO 11**), in virtù del quale, la debitrice esecutata acquistava la nuda proprietà del cespite pignorato.
   Ci fu poi il ricongiungimento di usufrutto in data 24.06.2017. [4]
2) La Sig.ra xxxxxx acquistava la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Napoli (C.F. sezione Urbana VIC Foglio 10 Particella 88 Sub. 163), con atto di compravendita del 24/06/2008, rep. 4932/2662 per notar ALTIERO

[3] *xxxxxxxxxxxxxxxxxx.*
[4] Per il decesso della xxxxxxx (**cfr. ALLEGATO 15**).
Si segnala annotazione a trascrizione n. 29645/2416 del 22.10.2024 derivante da sentenza del Tribunale di Napoli dichiarativa della simulazione assoluta ex art. 1414 c.c. e conseguente nullità ed inefficacia dell'atto di vendita del 21.07.2020 in favore di xxxxxx.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ROBERTO di Napoli, **trascritto il 09/07/2008** ai nn. 25493/16456 da potere di xxxxxxxxxxxxxx

3) I Sigg. xxxxxxxxxxxxxxacquistarono la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile subastato (Sez. VIC, Foglio 10, Particella 88, sub. 163), con atto di compravendita del 06/07/2005, rep. 25694/8956, per notar CIOFFI Giuseppe, **trascritto il 12/07/2005**, ai nn. 25553/12418 da potere di xxxxx.
4) La piena proprietà dell'immobile, oggetto di procedura, pervenne alla societàxxxxxx, con atto di compravendita del 12/07/2001 del Notaio CIOFFI GIUSEPPE, trascritto l'08/08/2001 ai nn. 18223/12556, da potere di xxxxxxx Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici.

Il creditore procedente non ha depositato: l'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni marginali che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale (**cfr. ALLEGATO 14).**

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

Il bene, sottoposto a pignoramento, risulta il seguente:

"…appartamento in Napoli alla Via Gaetano Argento n. 14, scala 1, int. 2, piano 4, vani 2.5, nel N.C.E.U. al fol. 10, particella 88, sub. 163, cat. A/5. …" (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Il pignoramento risulta trascritto, con riferimento al bene sopra indicato, per il diritto di piena proprietà, contro xxxxxxxxx.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutata in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

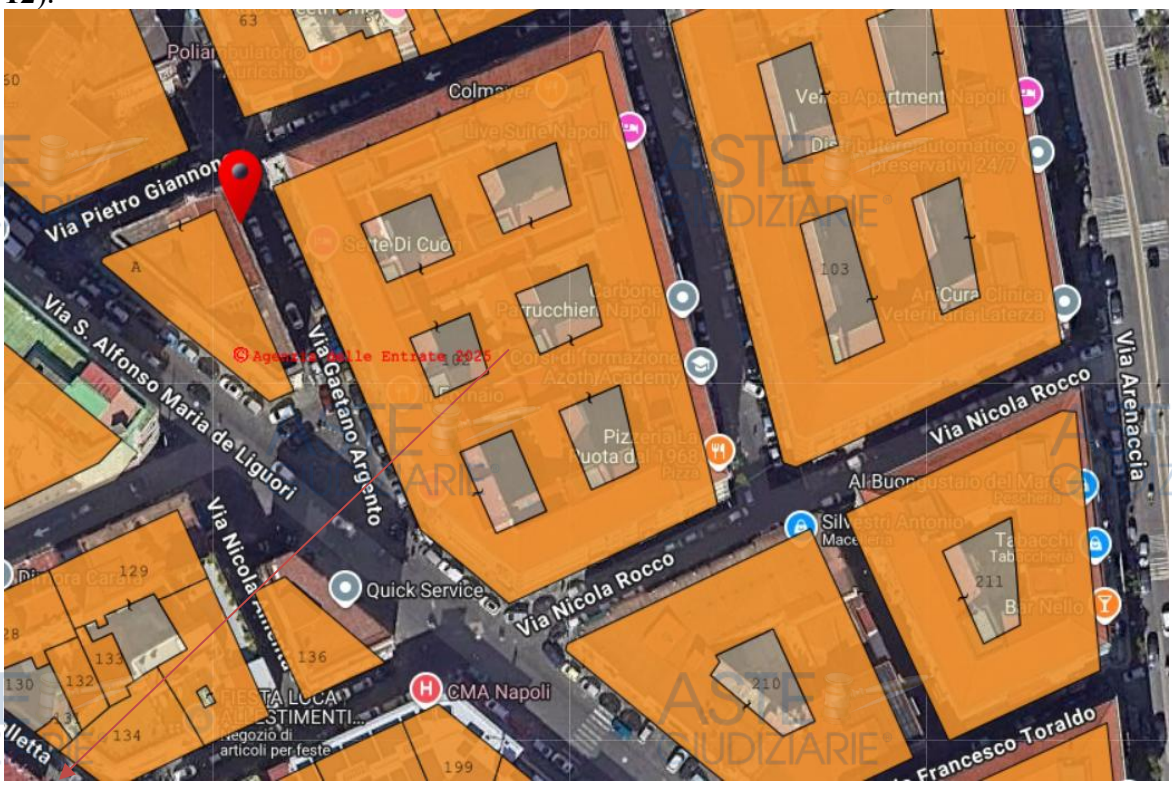
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e del successivo decesso della Sig.ra xxxxxxx (**cfr. ALLEGATO 11**).

Non si è nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

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

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (**cfr. ALLEGATO 12**).



fabbricato di cui è parte il cespite pignorato – Foglio 80, p.lla 102 (C.T)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene pignorato **non** è interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche del bene, del diritto pignorato, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, dell'identificativo catastale, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

LOTTO UNICO: piena proprietà *dell'appartamento sito in Napoli alla via Gaetano Argento n. 14, piano quarto, scala I, interno 2, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb.* ***VIC,*** *Foglio* ***10****, p.lla* ***88****, sub.* ***163****.*

Fabbricato di cui è parte l'immobile subastato

Confini

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

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- sud-ovest con via Gaetano Argento;
- sud-est con u.i.u. (sub 145-scala L);
- nord-ovest con con u.i.u. (sub 341).

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: **Vic**, foglio **10**, particella **88**, **sub 163**, zona cens. 8, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale: 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo Gaetano Argento n. 14, piano 4, intestato axxxxx, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

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

***LOTTO UNICO: piena proprietà** dell'appartamento sito in Napoli alla via Gaetano Argento n. 14, piano quarto, scala I, interno 2, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb. **VIC,** Foglio **10**, p.lla **88**, sub. **163**.*

Trattasi di una piccola unità immobiliare, ad uso residenziale, sita in Napoli, nel quartiere San Lorenzo, facente parte del fabbricato, denominato "Isolato 407", avente accesso da via Gaetano Argento n. 14. Trattasi dell'appartamento servito dalla scala I, dislocato al piano quarto, con accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale.

La scala I è dislocato a sinistra entrando dall'androne.

Lo stabile è munito di ascensore.

L'immobile "si compone di ingresso-living cucinino, bagno e camera da letto[5]. Sono parti integranti dello stesso un balcone aggettante, prospiciente via Gaetano Argento e un balconcino a filo facciata attualmente verandato.

[5] Il cucinino è stato ricavato dalla trasformazione in veranda di un originario balconcino, la cui ringhiera è tuttora visibile in facciata e si ripete identica sul prospetto.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'altezza interna misura metri lineari 3.80, si riduce a m.l. 2.26 (nel bagno) per la presenza di un mezzanino interno realizzato per installare lo scaldabagno.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare subastata sono:

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

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato con eccezione del bagno e parte del living le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dell'ingresso-living.

Camera da letto (L)

androne del fabbricato

L'esposizione prevalente, unica, è sul fronte ovest, prospiciente la strada di accesso.

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

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

Confini

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- sud-ovest con via Gaetano Argento;
- sud-est con u.i.u. (sub 145-scala L);
- nord-ovest con con u.i.u. (sub 341).

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: **Vic**, foglio **10**, particella **88**, **sub 163**, zona cens. 8, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale: 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo via Gaetano Argento n. 14, piano 4, intestato axxxxxx, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

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

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 30.95.

La superficie globale lorda = mq. 39.89, detraendo l'abuso di parte della veranda di 1.36 = mq.**38.53**.

La superficie scoperta = mq. 1.36[6] + 3.24 **= mq. 4.60.**

La superficie commerciale = [38.53 + (0,30 x 4.60)] = mq. 38.53 + mq.1.38 = mq. 39.91 e **in c.t mq. 40[7].**

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato identificato nell'estratto di mappa che si allega (**cfr. ALLEGATO 4**).

[6] La veranda abusiva viene considerata sup. scoperta.
[7] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:
100% per la Sl = superficie lorda coperta;
Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- al Catasto Fabbricati di Napoli: Sez. VIC, Foglio 10, **p.lla 88.**

Nella vax catastale il fabbricato ricade sulla particella 102 del foglio 80 (C.T.).

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, è parte di un blocco isolato[8], di grosse dimensioni, servito da sei scale e composto da sei cortili interni, si compone di cinque piani fuori terra. Esso è stato realizzato nell'ambito programma di riqualificazione urbanistica denominato "Piano di Risanamento della Città di Napoli".

La costruzione è in muratura con elementi in c.a., rifinita con intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è discreto.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è provvisto di servizio di portierato ed è dislocato a ridosso di Corso Garibaldi, arteria viaria principale nell'ambito cittadino, di fatto, la zona rappresenta una delle aree più densamente popolate della città.

L'area è densamente urbanizzata, come di seguito georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, chiese, luoghi di ristoro, centri commerciali, centro sportivo, banche, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, metropolitane, ed è ben collegata al sistema viario generale, si trova a ridosso dello svincolo della tangenziale di Corso Malta, non distante dalla stazione Centrale e dall'Aereoporto di Napoli-Capodichino.

[8] "Isolato 407"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt

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

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

- Sez. Urbana **Vic**, foglio **10**, particella **88**, **sub 163**, zona cens. 8, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale: 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo Gaetano Argento n. 14, piano 4, intestato xxxxxx proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Sono state acquisite la visura storica per u.i.u, la corrispondente planimetria catastale e gli elaborati planimetrici del fabbricato (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8**).

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEL BENE SUBASTATO.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati: Sez. VIC, Foglio 10, p.lla 88.

L'u.i.u. pignorata: **Vic**, foglio **10**, particella **88**, **sub 163** deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987, la planimetria associata è quella di impianto presentata in data 20.12.1939 **(cfr. ALLEGATI 5-6).**

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

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

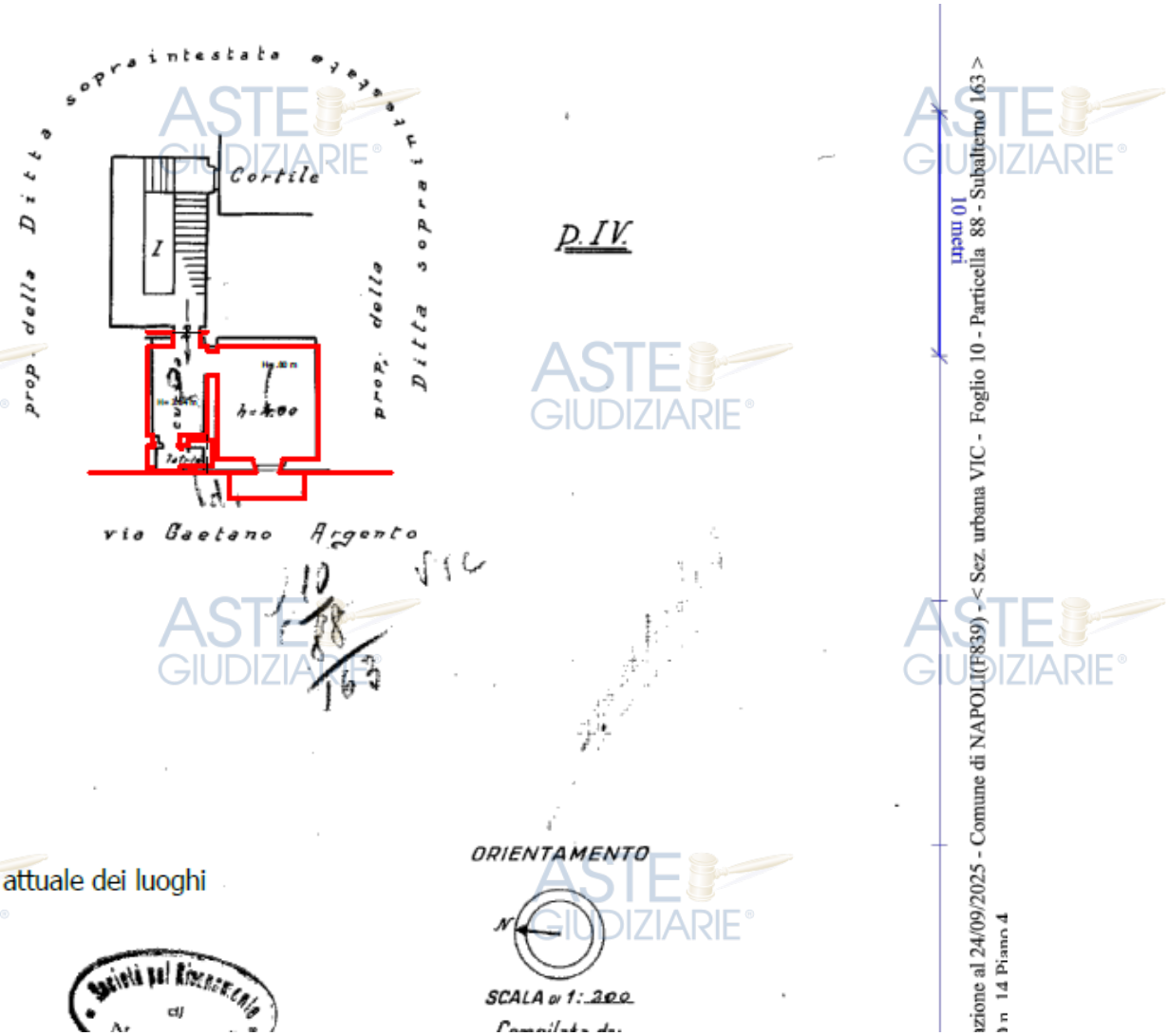
Si è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

E' stato predisposto apposito grafico di **sovrapposizione dello stato reale dei luoghi** alla planimetria catastale, come di seguito raffigurato **(cfr ALLEGATO 13)**.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità**:**

- trasformazione del terrazzino in veranda, con incremento di volume;
- realizzazione ex novo del balcone aggettante;
- altezza interna lievemente inferiore (h. 3.84 in luogo di quella indicata nella planimetria di m.l. 4.00);

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- realizzazione di un finestrino prospiciente la strada e creazione di un mezzanino nel bagno.

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

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

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

LOTTO UNICO: piena proprietà *dell'appartamento sito in Napoli alla via Gaetano Argento n. 14, piano quarto, scala I, interno 2, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb.* ***VIC,*** *Foglio* ***10****, p.lla* ***88****, sub.* ***163****.*
Trattasi di una piccola unità immobiliare, ad uso residenziale, sita in Napoli, nel quartiere San Lorenzo, facente parte del fabbricato avente accesso da via Gaetano Argento n. 14. Trattasi dell'appartamento servito dalla scala I, dislocato al piano quarto, con accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale.
L'immobile si compone di ingresso-living, cucinino, bagno e camera da letto. Sono parti integrante dello stesso un balcone aggettante, prospiciente via Gaetano Argento e un balconcino a filo facciata, attualmente verandato.
L'altezza interna misura metri lineari 3.80, si riduce a m.l. 2.26 (nel bagno) per la presenza di un mezzanino interno realizzato per installare lo scaldabagno.
Confini

- L'immobile pignorato, insieme alle parti esterne, confina a:
- sud-ovest con via Gaetano Argento;
- sud-est con u.i.u. (sub 145-scala L);
- nord-ovest con con u.i.u. (sub 341).

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

- Sez. Urbana: Vic, foglio 10, particella 88, sub 163, zona cens. 8, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale: 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 34,86, indirizzo Gaetano Argento n. 14, piano 4, intestato a xxxxx proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).
Non vi sono state variazioni (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.
Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.
Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".

Urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in muratura sito nel centro storico di Napoli, identificato come *unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte,* nello specifico, esso presenta le caratteristiche della *corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento.*
Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 1939, non disponendo di elementi antecedenti.
Come suindicato l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è otto/novecentesca e a quell'epoca non occorreva alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare[9].
L'immobile nel tempo è stato comunque oggetto di "rimaneggiamenti".
Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica del bene è stata assunta la planimetria catastale di impianto datata 1939 (**cfr. ALLEGATO 13**).
Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si sono riscontrate la seguente difformità:

- trasformazione di parte del terrazzino in veranda con incremento di volume;
- realizzazione ex novo del balcone aggettante;

[9] Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che « chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».
Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.
Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- altezza interna lievemente inferiore (h. 3.84 in luogo di quella indicata nella planimetria di m.l. 4.00)[10];
- realizzazione di un finestrino prospiciente la strada e creazione di un mezzanino nel bagno[11].

Nella zona "A" in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, come suindicato, *interventi fino al restauro,* per cui non sono consentite le variazioni prospettiche e gli incrementi volumetrici.
Gli illeciti suindicati non sono sanabili né in via ordinaria né in via straordinaria
L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.
Ciò premesso, per recuperare la legittimità del bene, occorre ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto ossia eliminare la veranda, tompagnare il finestrino realizzato nel wc e rimuovere il mezzanino nel bagno.
Discorso a parte per il balcone realizzato in corrispondenza della camera da letto (L), non presente nella planimetria catastale di impianto, motivo architettonico che si ripete in tutta la verticale del corpo di fabbrica, che di fatto può considerarsi autorizzato.
Esso nasce, infatti, da un accordo di programma tra la GEOLIDRO S.P.A., il Comune di Napoli e la Regione Campania finalizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare (ex Risanamento) in zona Arenaccia. Il programma prevedeva interventi di riqualificazione delle parti comuni (facciate, cortili e scale), la messa in sicurezza ed adeguamento degli impianti condominiali, la rifazione di circa 1.500 balconcini, l'istallazione di circa 111 impianti di ascensori, ecc.
Con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 218 del 2 marzo 2006, l'accordo di programma suindicato, sottoscritto in data 27 settembre 2005 (prot. n. 2005.0789391), fu approvato, autorizzando di fatto la modifica dei prospetti esterni in variante alla strumentazione urbanistica vigente, in difformità da quanto previsto dal *combinato disposto* degli artt. 86-88-92 e 95 della normativa di attuazione della *variante* al PRG di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).
Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per il bene in oggetto.
Gli oneri occorrenti per la regolarizzazione ammontano a circa E. 4.000,00, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
Esiste Amministratore di condominio.
PREZZO A BASE D'ASTA E. 65.000,00.

[10] Presumibilmente per la presenza di un controsoffitto.
[11] Il mezzanino non ha i requisiti di altezza minima abitativa. Tra i requisiti, fissati dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975, c'è proprio quello dell'altezza: l'altezza interna dei locali di abitazione, non può essere inferiore a metri lineari 2,70 perché un locale possa essere considerato "abitabile". L'altezza minima si riduce a metri lineari 2,40 per quei locali considerati "accessori", come corridoi, disimpegni, bagni, e ripostigli, per cui esso non è sanabile e va rimosso in considerazione del fatto che crea ambienti "non abitabili" sia sopra che sotto il solaio orizzontale.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data **19.02.2025**, ai nn. 4418/3390.

Il cespite sottoposto a pignoramento, è il seguente:

"…appartamento in Napoli alla Via Gaetano Argento n. 14, scala 1, int. 2, piano 4, vani 2.5, nel N.C.E.U. al fol. 10, particella 88, sub. 163, cat. A/5. …" (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Esso è pervenuto alla debitrice esecutata xxxx in forza di:

1) **atto per notar Nicola Capuano** del 30.12.2013, rep. 13602**, trascritto in data 23.01.2014, ai nn. 3188/1734** da potere di xxxx (**cfr. ALLEGATO 11**), in virtù del quale, la debitrice esecutata acquistava la nuda proprietà del cespite pignorato.
   Ci fu poi il ricongiungimento di usufrutto in data 24.06.2017 [12].
2) La Sig.ra xxxxx acquistava la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Napoli: sezione Urbana VIC, Foglio 10 particella 88, sub. 163, con atto di compravendita del 24/06/2008, rep. 4932/2662 per notar ALTIERO ROBERTO di Napoli, trascritto il 09/07/2008 ai nn. 25493/16456 da potere di xxxx
3) I Sigg. xxxxxx acquistarono la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile subastato (Sez. VIC, Foglio 10, Particella 88, sub. 163), con atto di compravendita del 06/07/2005, rep. 25694/8956, per notar CIOFFI Giuseppe, trascritto il 12/07/2005, ai nn. 25553/12418 da potere di xxxx.

[12] Per il decesso della Sig.ra Alfano Elena avvenuto in data 24.06.2017 (**cfr. ALLEGATO 15**).
Si segnala annotazione a trascrizione n. 29645/2416 del 22.10.2024 derivante da sentenza del Tribunale di Napoli dichiarativa della simulazione assoluta ex art. 1414 c.c. e conseguente nullità ed inefficacia dell'atto di vendita del 21.07.2020 in favore di xxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4) La piena proprietà dell'immobile, oggetto di procedura, pervenne alla societàxxxxxx, con atto di compravendita del 12/07/2001 del Notaio CIOFFI GIUSEPPE, trascritto l'08/08/2001 ai nn. 18223/12556, da potere di xxxxx.

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

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in muratura sito nel centro storico di Napoli, identificato come *unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte,* nello specifico, esso presenta le caratteristiche della *corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento*[13].

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (**cfr. ALLEGATI 16-17**).

[13] Per corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria generalmente coincidente con l'isolato e impiantata su aree di demolizione e riedificazione a seguito dei processi di trasformazione urbana attuata nell'ambito del piano di Risanamento; l'unità occupa lotti, rettangolari o irregolari, di grandi dimensioni, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.26 allegata; sono schematizzate nella scheda n.27 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Area oggetto di indagine Zonizz. urbanistica – zona A– insediamenti di interesse storico

dati classificazione tipologica centro storico

art. norme:	Art.86
categ. tipologica:	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte

dati zonizzazione

art. norme:	art. 26
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	A
sottozona:	zona A - insediamenti di interesse storico

centro edificato

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

dati zonizz acustica

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

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area stabile

Il bene “de quo” non è gravato da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 1939, non disponendo di elementi antecedenti.

Come suindicato l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è otto/novecentesca e a quell'epoca non occorreva alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare[14].

L'immobile nel tempo è stato comunque oggetto di "rimaneggiamenti".

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica del bene è stata assunta la planimetria catastale di impianto datata 1939 (**cfr. ALLEGATO 13**).

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si sono riscontrate la seguente difformità:

- trasformazione di parte del terrazzino in veranda con incremento di volume;
- realizzazione ex novo del balcone aggettante;
- altezza interna lievemente inferiore (h. 3.84 in luogo di quella indicata nella planimetria di m.l. 4.00)[15];

[14] Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che « chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».
Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.
Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935.

[15] Presumibilmente per la presenza di un controsoffitto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- realizzazione di un finestrino prospiciente la strada e creazione di un mezzanino nel bagno[16].

Nella zona "A" in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, come suindicato, *interventi fino al restauro e risanamento conservativo,* per cui non sono consentite le variazioni prospettiche e gli incrementi volumetrici.

Gli illeciti suindicati non sono sanabili né in via ordinaria né in via straordinaria

L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.[17].

Ciò premesso occorre ripristinare lo stato dei luoghi legittimo in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto ossia eliminare la veranda, tompagnare il finestrino realizzato nel wc e rimuovere il mezzanino nel bagno.

Discorso a parte per il balcone realizzato in corrispondenza della camera da letto (L), non presente nella planimetria catastale di impianto, motivo architettonico che si ripete in tutta la verticale del corpo di fabbrica che di fatto può considerarsi autorizzato.

Esso nasce, infatti, da un accordo di programma tra la GEOLIDRO S.P.A., il Comune di Napoli e la Regione Campania finalizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare (ex Risanamento) in zona Arenaccia. Il programma prevedeva interventi di riqualificazione delle parti comuni (facciate, cortili e scale), la messa in sicurezza ed adeguamento degli

[16] Il mezzanino non ha i requisiti di altezza minima abitativa. Tra i requisiti, fissati dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975, c'è proprio quello dell'altezza: l'altezza interna dei locali di abitazione, non può essere inferiore a metri lineari 2,70 perché un locale possa essere considerato "abitabile". L'altezza minima si riduce a metri lineari 2,40 per quei locali considerati "accessori", come corridoi, disimpegni, bagni, e ripostigli, per cui esso non è sanabile e va rimosso in considerazione del fatto che crea ambienti "non abitabili" sia sopra che sotto il solaio orizzontale.

[17] Si è intesa come ragione di credito la data della trascrizione della domanda giudiziale del 19.11.2020 nn. 27089/19492.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

impianti condominiali, la rifazione di circa 1.500 balconcini, l'istallazione di circa 111 impianti di ascensori, ecc.

Con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 218 del 2 marzo 2006, l'accordo di programma suindicato, sottoscritto in data 27 settembre 2005 (prot. n. 2005.0789391), fu approvato, autorizzando di fatto la modifica dei prospetti esterni in variante alla strumentazione urbanistica vigente, in difformità da quanto previsto dal *combinato disposto* degli artt. 86-88-92 e 95 della normativa di attuazione della *variante* al PRG di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per il bene in oggetto.

Gli oneri occorrenti per la regolarizzazione ammontano a circa E. 4.000,00, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Esiste Amministratore di condominio.

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

Il cespite è occupato dalla debitrice esecutata, xxxxx, come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Cristina Marano.

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

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 9-10**) è emerso che:

- **non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali nè **procedimenti giudiziali civili.**
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Non** esistono **vincoli storico-artistici,** fatta eccezione di quelli urbanistici precedentemente indicati**.**
- Nel titolo di provenienza del Notaio Nicola Capuano del 30.12.20213 si segnala che esiste regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, negli atti del Notaio Giuseppe Cioffi di Acerra in data 4 marzo 2005, rep. n.ro 23155, racc. n.ro 8195, reg.to in Casoria il 21 marzo 2005 al n.ro 472, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22 marzo 2005 ai n.ri 9689/4648. Richiesto all'Amministratore di condominio, dallo scrivente ausiliario, con pec del 29.04.2026 (**cfr. ALLEGATO 20**), esso non è stato trasmesso.
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.

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

Ci si riporta integralmente alla certificazione notarile in atti (**cfr. ALLEGATO 21**).

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

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

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

Il bene, oggetto della presente disamina, **non** ricade su **suolo demaniale**.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

L'amministratore di condominio, xxxx non ha dato riscontro alle richieste della scrivente formulate a mezzo pec (**cfr. ALLEGATO 21**).

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Vim = Vum x [Sl +(0,30 x Ss)] dove:

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

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

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

La sup. commerciale del cespite sottoposto a pignoramento, come indicato al paragrafo 2 a cui si rimanda, è pari a **mq. 40.00[18].**

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

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

caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture dell'immobile, trasporti pubblici.

- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

[18] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 30% per la Ss.
Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2025, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 22**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia zona semicentrale /c.so Garibaldi-Vasto-Stazione - zona C23 per unità di superficie (mq.) per *le abitazioni di tipo economico* che oscillano tra **E. 1.250.00 e E. 1.900,00**,

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI (F839)
Fascia: Semicentrale
Zona: CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE
Codice zona: C23
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

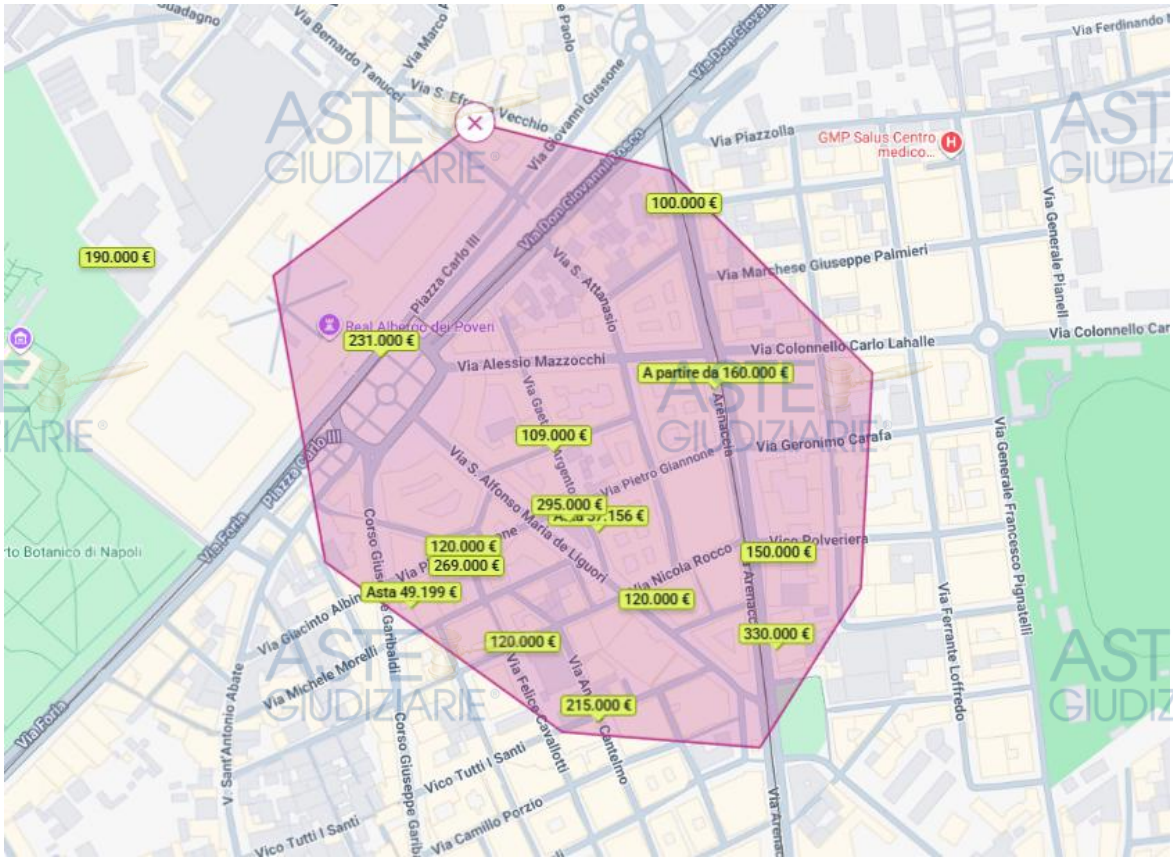
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2850	L	6,7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,5	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	980	1500	L	3,7	5,6	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,7	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. 2.058,00/mq., come di seguito georeferenziato.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



Prezzo medio in questa zona 2.058 eur/m²

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, ossia pari a **E. 2.000,00/mq.** per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

Vim = Vum x Sc

Vim = Euro 2.000,00/mq. x mq. 40 = E. 80.000,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, l'altezza interna, il livello delle finiture ecc.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "E" in misura di E. 4.000,00
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dal debitore esecutato;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 7%;
- per l'aggiornamento catastale si considereranno E. 400,00.
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato[19];
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 7%	Oneri catastali	Oneri cond.	Valore definitivo	Cifra tonda
unico	80.000,00	-4.000	-4.000	-5.600	-400,00	0.00	66.00	E.66.000,00

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

Considerando un ulteriore decurtazione minima nell'ordine del 2 % per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ottiene:

Vim = 66.000,00 x 0,98 = E. 64.680,00, e in cifra tonda **E. 65.000,00.**

[19] L'Amministratore di condominio non ha fornito informazioni in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In conclusione il valore determinato come ***prezzo base d'asta del LOTTO UNICO****:* ***piena proprietà*** *dell'appartamento sito in Napoli alla via Gaetano Argento n. 14, piano quarto, scala I, interno 2, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb.* ***VIC,*** *Foglio* ***10****, p.lla* ***88****, sub.* ***163****, è pari a* ***E. 65.000,00.***

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

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

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

E' stato acquisito *l'estratto di matrimonio* (**cfr. ALLEGATO 14**), da cui evince che xxxxxxx scegliendo il *regime della separazione dei beni.*

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

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

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

ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – **lotto unico**;
ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **lotto unico**;
ALLEGATO N. 4 vax catastale;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile, C.F. Foglio VIC/10, **p.lla 88, sub 163**;
ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale - Foglio VIC/10, p.lla 88, sub 163;
ALLEGATO N. 7 Elaborato planimetrico del 9.06.2023;
ALLEGATO N. 8 Elaborato planimetrico del 24.04.2025;
ALLEGATO N. 9 Ispezione ipotecaria immobile;
ALLEGATO N. 10 Ispezione ipotecaria;
ALLEGATO N. 11 Titolo di provenienza al debitore esecutato;
ALLEGATO N. 12 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
ALLEGATO N. 13 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale;
ALLEGATO N. 14 Estratto di matrimonio;
ALLEGATO N. 15 Estratto di nascita;
ALLEGATO N. 16 Stralcio NTA;
ALLEGATO N. 17 Schede tipologiche;
ALLEGATO N. 18 DPRC 218/06;
ALLEGATO N. 19 Accordo di programma;
ALLEGATO N. 20 Pec Amministratore di Condominio;
ALLEGATO N. 21 Certificazione notarile;
ALLEGATO N. 22 Banca dati quotazioni immobiliari.

Napoli 8.05.2026

L'*esperto stimatore*
Arch. Adriana Pettinati

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009