



# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione dott. V. Colandrea



**N. 540/2023 R.G.E.**

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (creditore procedente - avv.ti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ (debitrice eseguita).



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SECONDO LOTTO PIGNORATO



(appartamento sito in Napoli alla via F. S. Correrà n. 161A, piano II°)



L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



\_\_\_\_\_  




1

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.  
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
PEC: [luca.dimeglio@archiworldpec.it](mailto:luca.dimeglio@archiworldpec.it); Mail: [luca.dimeglio@alice.it](mailto:luca.dimeglio@alice.it)





INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	12
In merito al quesito 4).....	13
In merito al quesito 5).....	14
In merito al quesito 6).....	17
In merito al quesito 7).....	24
In merito al quesito 8).....	25
In merito al quesito 9).....	27
In merito al quesito 10).....	27
In merito al quesito 11).....	28
In merito al quesito 12).....	28
In merito al quesito 13).....	34
In merito al quesito 14).....	35



## TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE® XIV SEZIONE CIVILE  
ESECUCIONI IMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Premessa

ASTE  
GIUDIZIARIE® Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott. Valerio Colandrea, con provvedimento del 25/01/2024, comunicato con PEC del 25/01/2023, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 540/2023 del R.G.E., promossa da \_\_\_\_\_ (creditrice procedente), rappresentata e difesa dagli avv.ti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), contro la sig.ra \_\_\_\_\_ (debitrice).

ASTE  
GIUDIZIARIE® In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della V Sez. Civile, con modalità telematica, come disposto nell'ordinanza di nomina.

ASTE  
GIUDIZIARIE® In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno mercoledì 21 febbraio 2023 alle ore 15:30 presso gli immobili pignorati, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Alessandra Iodice (All. 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE® Alla predetta data il C.T.U. si è recato presso l'immobile pignorato, congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, nel contempo il Custode Giudiziario, altresì, si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile

pignorato, redigendo a sua volta il relativo verbale, cui si allegano gli schemi dei rilievi effettuati (All. 2.2).

## Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*In difetto, l'esperto deve procedere alla 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.*

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale, per l'immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 10/11/2023 ai nn. 32156/24861. Si rileva che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica riguardante il cespite in oggetto e l'estratto di mappa, né altresì

ha allegato i certificati di residenza storica, di stato civile e stato di famiglia dell'esecutata, tutti recuperati dal sottoscritto ed allegati alla presente Relazione Tecnica.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

### **In merito al quesito n. 1): identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea** ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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;

5

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.  
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
PEC: [luca.dimeglio@archiworldpec.it](mailto:luca.dimeglio@archiworldpec.it); Mail: [lucadimeglio@alice.it](mailto:lucadimeglio@alice.it)

- 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.

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, **con riferimento al II° lotto di immobili pignorati**, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile a destinazione residenziale, appartamento per civile abitazione, sito in Napoli, alla Via Francesco Saverio Correrà n. 161A, piano II°, intestata alla debitrice sig.ra \_\_\_\_\_.

**INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: "... unità immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Napoli alla via Francesco Saverio Correrà n. 161, e precisamente: ...".**

**INDIRIZZO ATTUALE:** coincide con quello indicato in pignoramento.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:**

*“... Riportato al NCEU del Comune di Napoli al foglio 12 della sez. AVV p.III 295 sub 20 z.c. 7 cat. A5 cl. 5 vani 1,5 con rendita catastale di euro 59,65...”.*

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: *“... - appartamento posto al secondo piano, composto da un vano e mezzo catastale; confinante con proprietà Funaro e/ aventi causa, con proprietà Monastero Fondaco Santa Monica e con Via Francesco Saverio Correr, salvo altri ...”.*

CONFINI ATTUALI: l'immobile confina a Nord/Ovest con Via Francesco Saverio Correr, a Nord/Est con proprietà “Monastero Fondaco di Santa Monica”, a Sud/Est con pianerottolo II° piano e, a Sud(Ovest con altra unità immobiliare di aliena proprietà, appartenente allo stesso fabbricato.

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: piena proprietà dell'immobile in oggetto, intestata alla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (NA), il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale, non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in Catasto (All. 3.2), nella documentazione ipocatastale (All. 4) e, nei titoli di provenienza (All. 6 e 7).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 8.2 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un appartamento per civile abitazione - II LOTTO.**

**In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Descrizione del bene: II LOTTO - appartamento per civile abitazione**

Come detto l'immobile pignorato, è sito in **Napoli, alla "Via Francesco Saverio Correrà n. 161A"**, ed è costituito da un **appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo**, identificato al **N.C.E.U. del Comune di Napoli**, con i seguenti dati catastali: **SEZ AVV; Foglio 12, P.lla 295; Sub. 20, Cat. A/4**; appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, a cui si accede dall'unico portone di ingresso posto all'altezza del civico 161A, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati. Il fabbricato, che attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione, è costituito da un piano terra e, da cinque ulteriori piani fuori terra, di cui solo i primi due sono destinati ad abitazione, serviti da un unico corpo scala, privo di ascensore (All. 9.1 - Foto da 1 a 12).

All'immobile si accede attraversando l'androne del fabbricato, posto all'altezza del civ. 161 di Via Francesco Saverio Correr, costituito da un cortile coperto, da cui si raggiunge il corpo scala contraddistinto dal civ. 161A, e successivamente, entrando dalla prima porta a destra salendo le scale fino al II° Piano (All. 9.1 - Foto da 7 a 12).



Si rileva che la planimetria attuale dell'appartamento non risulta conforme all'ultima planimetria catastale acquisita dallo scrivente (planimetria catastale d'impianto risalente al 28/12/1939 - All. 5), per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad alcuni ampliamenti della volumetria interna effettuati senza titolo edilizio, attraverso la realizzazione di un soppalco e, su un'area comune del fabbricato, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. risposta al quesito 6), come rappresentato negli elaborati grafici di rilievo ed evidenziato dal confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (All. 8.2 - Tav 3 e 4).

L'immobile pignorato è costituito da:

- una (1) Cucina (All. 9.2 - Foto da 13 a 18);
- un (1) Soggiorno (All. 9.2 - Foto da 19 a 24);
- un (1) servizio igienico W.C. (All. 9.2 - Foto da 25 a 30);
- un (1) soppalco uso camera da letto (All. 8 - Foto da 31 a 36);
- una (1) stanza da letto (All. 9.2 - Foto da 37 a 42);
- un (1) balcone (All. 9.2 - Foto da 43 a 47).

L'appartamento è dotato di doppia esposizione: a Sud/Ovest, con ampia parete vetrata sul cortile coperto del fabbricato, su cui affaccia la cucina e, a Nord/Ovest, con porta finestra, su balcone prospiciente via Francesco Saverio Correr, su cui affaccia la st. da letto.

Entrando dal portoncino d'ingresso principale ci si trova direttamente in un ambiente Cucina-living, dotata di un affaccio con ampia parete finestrata, a Sud/Ovest, sul cortile coperto, interno al fabbricato (All. 8 - foto da 13 a 18).



Dalla cucina poi, attraverso un vano di passaggio aperto, si raggiunge il soggiorno (All. 9.2 - foto da 19 a 24), privo di finestre, da cui, da un secondo passaggio posto a destra del soggiorno, si può accedere al bagno (All. 9.2 - foto da 25 a 30), anch'esso privo di finestre, dotato di lavabo, doppi servizi e piatto doccia in muratura. Dal soggiorno attraverso una scaletta in ferro, si accede ad un soppalco, che copre quasi tutta la superficie del soggiorno, ad uso stanza da letto (All. 9.2 - foto da 31 a 36), infine, da un terzo vano di passaggio aperto, posto di fronte al soggiorno, si accede alla camera da letto (All. 9.2 - foto da 37 a 42), dotata di un affaccio con porta-finestra, a Nord/Ovest, su balcone prospiciente Via Francesco Saverio Correr (All. 9.2 - foto da 37 a 42).



**L'immobile ha un'altezza netta utile misurata da soffitto a pavimento di 3,90 m. precisando che i soffitti originari sono voltati (All. 8.2 - Tav 3).**

L'immobile allo stato appare in mediocri condizioni di manutenzione, per la vetustà di finiture e impianti ed è dotato delle seguenti finiture: I pavimenti di tutti gli ambienti interni dell'appartamento, sono in piastrelle di gres porcellanato di vari formati, da 20x20 a 40x40, montati a 45°, color ghiaccio, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica formato 20X20, montati a 90°, color rosa chiaro e ghiaccio. Le pareti di tutti gli ambienti

sono tinteggiate, le invetriate esterne sono in alluminio, le porte interne sono in legno e in ferro.



L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica, del gas-metano ed elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua per l'impianto idrico della cucina e igienico-sanitario, posto all'interno del W.C. (All. 9.2 - Foto 29), non è dotato altresì, di impianto di condizionamento. Come detto l'immobile appare in mediocre stato di conservazione così come gli impianti, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità; inoltre, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005 (l'atto di provenienza risale al 2011 - sino al 1 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all'atto di compravendita); tuttavia, tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.

**La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 45,00 mq.**

**La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 62,00 mq;**

**La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 62,00 mq.**

(Cfr. risposta quesito 12).

Si precisa che per calcolare la superficie commerciale dell'immobile sono state escluse le superfici degli ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per le quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi perché non sanabili secondo l'attuale Normativa Urbanistico-Edilizia (Cfr. risposte al quesito 6, All. 8.2 - Tav. 3 e 4).

**L'appartamento confina: a Nord/Ovest con Via Francesco Saverio Correr, a Nord/Est con proprietà "Monastero Fondaco di Santa Monica", a Sud/Est con pianerottolo II° piano e, a Sud(Ovest con altra unità immobiliare di aliena proprietà, appartenente allo stesso fabbricato.**

**In merito al quesito 3): procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Lo scrivente ha acquisito gli estratti catastali storici per il bene in questione, costituito da un appartamento per civile abitazione, dotato di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 3.2), inoltre, ha acquisito i documenti necessari all'individuazione del bene; mappe censuarie, visure e planimetrie catastali attuali e storiche (All. 3.2). Dall'analisi dei suddetti documenti, oltre a quelli Urbanistici, si evince che il fabbricato cui appartiene

il bene in oggetto, sito in Napoli, alla via Francesco Saverio Correrà n. 161A, è stato costruito, in epoca pre-ottocentesca, in data anteriore al 1935, di cui alla planimetria catastale originaria d'impianto, risalente al 28/12/1939 (All. 3.2).

Non si segnalano sull'immobile *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento; si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato che l'ultima planimetria catastale acquisita dell'immobile in oggetto, risalente al 26/12/1939 (planimetria originaria d'impianto - All. 3.2), non corrisponde allo stato reale dei luoghi, come si evince anche dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale (All. 8.2 - Tav 4), per una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad alcuni ampliamenti della volumetria interna dell'immobile, effettuati su un area comune del fabbricato (pianerottolo / ballatoio II° piano) e, attraverso la realizzazione di un soppalco interno. Per i suddetti interventi, secondo le ricerche effettuate, non risultano richieste né rilasciate autorizzazioni comunali, per cui allo stato, non è possibile effettuare una procedura di variazione per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile allo stato dei luoghi, perché bisognerebbe precedentemente regolarizzare le suddette difformità Urbanistico-Edilizie (come meglio precisato in risposta al quesito 6).

**In merito al quesito 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.*

**II LOTTO:** piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla "Via Francesco Saverio Correrà n. 161A", costituito da:

**Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, composto da: una (1) Cucina; un (1) Soggiorno; un (1) servizio igienico W.C.; un (1) soppalco uso camera da letto; una (1) stanza da letto; un (1) balcone. Esso confina: a Nord/Ovest con Via Francesco Saverio Correrà, a Nord/Est con proprietà "Monastero Fondaco di Santa Monica", a Sud/Est con pianerottolo II° piano e, a Sud/Ovest con altra unità immobiliare di aliena proprietà, appartenente allo stesso fabbricato. È identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati: SEZ AVV; Fogl. 12; P.lla 295; Sub 20; Cat. A/4; Classe 6; Cons. 1,5 vani; Sup Cat. Totale 62 mq; Rendita € 89,09. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla realizzazione di alcuni ampliamenti di volumetria sulle parti comuni del fabbricato, per l'ampliamento di un balcone e, per la realizzazione di un soppalco interno, non regolarizzabili secondo l'attuale normativa Urbanistico-Edilizia per i quali è stato previsto un Accertamento di Conformità (ex art. 37 del D.P.R. 380/01), con ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati sottratti al valore di mercato stimato (Cfr. risposta al quesito 6).

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 65.000,00** (sessantacinquemila/00).

**In merito al quesito 5): procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**14**

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.  
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
PEC: [luca.dimeglio@archiworldpec.it](mailto:luca.dimeglio@archiworldpec.it); Mail: [lucadimeglio@alice.it](mailto:lucadimeglio@alice.it)

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

- In data **18 marzo 1977**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Leopoldo Chiari, n. rep. / racc. 81865 / 5111** (All. 6), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **22 marzo 1977, ai nn. 4384 / 3150**, perveniva al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, per acquisto dalla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, l'\_\_\_\_\_, la piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione dei beni (post L. n. 151/1975) tra gli altri, dell'immobile oggetto di pignoramento, Il LOTTO, sito in Napoli alla Via Francesco Saverio Correrà n. 161A, piano II°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ AVV; Foglio 12; P.lla 295; Sub 20.

- In data **30 novembre 2002**, decedeva in Napoli, il sig. \_\_\_\_\_, di cui alla **denuncia di successione n. 54 vol. 104 del 26/06/1996**, trascritta il nei registri immobiliari di Napoli I il **19 febbraio 2009 ai nn. 11079 / 8863** (All. 4). Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data **17 giugno 2011 ai nn. 17285 / 12010** accettazione tacita di eredità da parte degli eredi (All. 4), con atto del 09 giugno 2011 rep. / racc. 101241 / 39757 a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il *de cuius*, lasciava in eredità la sua quota di spettanza ai figli, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (quota di 2/9 ciascuno) e alla coniuge \_\_\_\_\_ (quota di 1/3). Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data **12 aprile 2024 ai nn. 10651 / 8339**, accettazione tacita di eredità contro il sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del suddetto bene, a favore dei figli rispettivamente per la quota di 2/18 quali eredi diretti del padre e, per la quota di 1/18 a testa quali eredi della madre \_\_\_\_\_ (All. 4)

- In data **08 settembre 2010**, decedeva in Napoli, la sig.ra \_\_\_\_\_, di cui alla **denuncia di successione n. 4931 vol. 9990 del 09/12/2010**, trascritta il nei registri immobiliari di Napoli I, il **26 gennaio 2011 ai nn. 2221 / 1620** (All. 4). Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta

trascritta in data **17 giugno 2011 ai nn. 17286 / 12011** accettazione tacita di eredità da parte degli eredi (All. 4), con atto del 09 giugno 2011 rep. / racc. 101241 / 39757 a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il *de cuius*, lasciava in eredità la sua quota di spettanza ai figli, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (quota di 1/9 ciascuno). Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data **17 aprile 2024 ai nn. 11185 / 8753**, accettazione tacita di eredità contro la sig.ra \_\_\_\_\_, per la quota di 6/9 della piena proprietà del suddetto bene e a favore dei figli rispettivamente per la quota di 2/9 ciascuno (All. 4).

- In data **09 giugno 2010**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Maria Luisa D'Anna, n. rep. / racc. 101241 / 39757** (All. 7), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **17 giugno 2011 ai nn. 17287 / 12012**, perveniva alla debitrice, sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, per acquisto dai sigg. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, la piena ed esclusiva proprietà in stato civile libero, dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si rileva che i suddetti titoli, hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli I, il 20/09/2023 ai nn. 32156/24861.

Non si segnalano frazionamenti o variazioni significative sull'immobile pignorato (All. 3.2).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ AVV; Foglio 12, p.lla 295**, corrispondente alla p.lla 101, Foglio 173 del Catasto Terreni.

**In merito al quesito 6): verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e 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."

Indicherà altresì:

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

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

1) **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

2) **in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942** il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

### Inquadramento Urbanistico

Come riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 10), richiesto dallo scrivente in copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli per la particella di terreno su cui insiste il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di procedura, il suddetto stabile ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-

occidentale” approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004. Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 14 IV) del Centro Storico quale “*unità edilizie speciali preottocentesche a struttura modulare*”. Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63 mentre le “unità edilizie speciali preottocentesche, a struttura modulare”, sono disciplinate dall’art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione (All.ti 10 e 11). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell’approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell’impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico**. Inoltre, l’area ricade nelle aree d’interesse archeologico, disciplinate dall’art. 58 delle N.T.A. della suddetta variante (All.ti 10 e 11), ma non nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici; né risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All.ti 10, 11 e 12). La destinazione d’uso del fabbricato di cui fa parte l’immobile staggito è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

Essendo di costruzione precedente al 30.10.1935, data dell’entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, il fabbricato cui appartiene l’immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che tale fabbricato è sicuramente legittimo, in quanto la sua

costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla suddetta data per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggiato il rispetto dell'art. 103 che, essendo riferito alle "unità edilizie speciali preottocentesche, a struttura modulare" (All. 10), acclarano ampiamente che l'immobile *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca preottocentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto, in particolare, l'utilizzo di strutture voltate in muratura per il sostegno degli elementi piani orizzontali e delle scale, ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima. Il fabbricato, come confermato anche dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Napoli è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità (All. 13).

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, come già accennato in risposta ai precedenti quesiti, lo scrivente ha rilevato che la planimetria dello stato attuale dei luoghi, non corrisponde all'ultima planimetria catastale in atti (planimetria originaria d'impianto, risalente al 28.12.1939), per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad un ampliamento della volumetria interna dell'immobile su un'area comune interna al fabbricato. L'attuale cucina, insiste sull'originario pianerottolo-ballatoio del II° piano, ampliato nella parte centrale, in origine vuota, con un solaio poggiato sulle scale e sul vecchio pianerottolo. Si rileva altresì, la realizzazione di un soppalco interno alla volumetria originaria, che occupa quasi l'intera superficie dell'attuale soggiorno, ed infine, l'ampliamento del balconcino su via F. S. Correrà (All. 8.2 - tav 3 e 4). Le suddette trasformazioni, come risulta dalla documentazione reperita, sono state effettuate senza richiedere autorizzazioni presso i competenti uffici comunali (All.ti 13 e 14). Non sono state rinvenute, inoltre,

per i suddetti interventi, richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (All. 15), per cui, allo stato, le suddette opere si considerano abusive. Si precisa, altresì, che non sono state rinvenute ordinanze di demolizione, procedimenti amministrativi o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli riguardanti l'immobile in oggetto (All. 16).

Mentre la diversa distribuzione degli spazi interni è sicuramente sanabile attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi gli ampliamenti della volumetria interna sulle aree comuni interne al fabbricato, né per la realizzazione del soppalco, che non rispetta le altezze minime abitabili come prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (art. 15) e dalla Legge 457/78 (art. 43, comma 2, lettera b) e le superfici minime prescritte dalle N.T.A. (artt. 26, 63 e 103, N.T.A. del vigente P.R.G.). Si precisa, ancora, che gli abusi rilevati non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati *abusu parziali*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso....Qualora, sulla base di motivato*

accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....". Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito 12).

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione degli abusi non sanabili rilevati, previa comunicazione all'Antiabusivismo.

**Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia  
dell'immobile**

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a € 370,00, più le spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione Lavori, per la rimozione degli abusi, oltre all'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 2.500,00 per una spesa complessiva (diritti comunali più oneri amministrativi e tecnici) di circa € **4.000,00** (quattromila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (Tariffario 2023 - All. 17.2). Da cui deriva che il costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 11.280,51, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **12.600,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **17.000,00** (diciassettemila/00).

**In merito al quesito 7): indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 21 febbraio 2024, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Alessandra Iodice, lo scrivente ha appreso, che l'immobile pignorato, appartamento per civile abitazione, sito in Napoli, alla via Francesco Saverio Correrà n. 161A, piano II°, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune alla SEZ AVV; Foglio 12; P.la 295; Sub 18, fosse occupato e utilizzato dai sigg. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, identificati dal Custode, che dichiaravano di occupare il bene in oggetto (All. 2.2), “... *senza alcun titolo, ma pacificamente con il consenso della proprietaria* ...”. In particolare i sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiaravano “... *di essere ristretti in misura detentiva domiciliare presso l'appartamento (sub 20) oggetto del presente sopralluogo* ...”.

Lo scrivente, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale I Napoli, Ufficio territoriale di Pozzuoli, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione

registrati a nome dell'esecutata, con riferimento all'immobili *de quo*, da cui risulta con riferimento all'immobile in oggetto, locazione registrata presso Ufficio Territoriale di Napoli 1 n 10897/3/2011(All. 18), ricevuto in copia dal predetto ufficio (All. 19). Il suddetto contratto, "contratto di locazione ad uso abitativo" ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L. 9-12-1998, n. 43, risulta stipulato un data 04 ottobre 2011, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* (trascritto il 10/11/2023 ai nn. 32156/24861), tra la debitrice sig.ra \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, identificata nel corso del sopralluogo (All. 2.2), e registrato in data 05 ottobre 2011, al n. 10879/3, tuttavia, all'art. 1 è stabilito che "... La locazione avrà la durata di anni quattro, con inizio dal 04 ottobre 2011 al 04 ottobre 2015 e sarà tacitamente rinnovata alla scadenza, ove non venga comunicata disdetta dai locatori al conduttore a mezzo di raccomandata A.R. da spedirsi almeno sei mesi prima della scadenza dalla presente scrittura privata ...", per cui allo stato risulterebbe, in ogni caso, abbondantemente scaduto alla II scadenza dal 04/10/2019 (ex. L. 431/1988) e non ulteriormente rinnovato tra le parti con una nuova stipula, di conseguenza, non può essere considerato opponibile al pignoramento.

Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile in oggetto, risulta occupato da soggetti terzi, senza titolo, per cui, su richiesta della Custode lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima dell'indennità di locazione del bene, valutata € 150,00 / mensili, che è stata inoltrata prontamente alla Custode in seguito al sopralluogo effettuato e, si allega altresì, alla presente Relazione Tecnica (All. 20).

**In merito al quesito 8): specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12). Non essendo l'immobile de quo sottoposto a regime condominiale, non sussistono sullo stesso, particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali. Non sono stati rilevati, altresì, sul cespite pignorato vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sul bene pignorato, **II LOTTO: appartamento per civile abitazione, sito in Napoli, alla Via Francesco Saverio Correrà n. 161A, piano II°, identificato al Catasto**

Fabbricati del suddetto Comune alla SEZ AVV; Fogl. 12; P.lla 295; Sub 20; Cat. A/4; Classe 6; Cons. 1,5 vani; Sup Cat. Totale 62 mq; Rendita € 89,09, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 4):

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 17288/2817, del 17 giugno 2011**, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli I, per la complessiva somma di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 (centomila/00), stipulato con atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, del 09.06.2011, rep./racc. 101242/39758, di originarie € 130.000,00 (centotrentamila/00), della durata di 25 anni a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 32156/24861 del 10 novembre 2023**, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, atto Uff. Giudiziario Unep, Corte D'Appello Di Napoli, del 20 settembre 2023, rep. n. 1818/2023 e contro \_\_\_\_\_, come su identificata, gravante sul bene oggetto di pignoramento per la piena proprietà.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (oneri tecnico-amministrativi), stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a € **17.000,00** (diciassettemila/00), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

**In merito al quesito 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.*

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso il portale Open Demanio.

**In merito al quesito 10): verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro**

**tipo.**

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3.2, 4, 6 e 7), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 21).

**In merito al quesito 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.

Lo scrivente ha appreso in sede di sopralluogo, che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, non è soggetto a regime condominiale, per cui non sussistono le ipotesi del quesito (All. 2.2).

## **In merito al quesito 12): procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene, sulla base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di 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 (rialutazione/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.

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione, come detto, sito in Napoli, al Via Francesco Saverio Correrà n. 161A, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città e fa parte di un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca preottocentesca, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Corte*, composto da un piano terra e da ulteriori quattro piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 161A di Via F. S. Correrà, ed è servito da un unico corpo scala, privo di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione; nel contesto del Comune di Napoli (comune di appartenenza) è ubicato in posizione centrale, appartenente al quartiere Avvocata, amministrato dalla II Municipalità (Avvocata, Montecalvario, Mercato Pendino).

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agazia del Territorio), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), nonché della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 22). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA, Mille Case S.r.l., via S. Maria della Libera n. 40, 80127 Napoli; Affiliato CASAGENCY IMMOBILIARE, Frazionamenti Stabili Srl, via F. Cilea n. 248, 80127 Napoli; Affiliato TECNORETE, Studio Arenella by Bolina GDS6 Srl, via F. Cilea n. 311, 80127 Napoli; Affiliato FRIMM IMMOBILIARE, FRIMM STUDIO VOMERO S.a.s., via F. Cilea n. 269, 80127 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agazia delle Entrate (già Agazia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione), venduti nella zona omogenea di appartenenza, Zona B15 - Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI / MORTELLE / CAVONE, con riferimento al II° sem. 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.500 €/mq e 2.300 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.900 €/mq** (All. 22). A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che

tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in particolare, l'appartamento in questione: appartiene ad un fabbricato di antichissima costruzione (ante 1935), che versa in mediocri condizioni di manutenzione, anch'esso versa in mediocri condizioni di manutenzione, è posto ad un secondo piano senza ascensore, non gode di una buona esposizione e illuminazione ed è privo di impianto di riscaldamento. Al contrario, l'immobile complessivamente si considera in discrete condizioni di manutenzione e, altresì, si considera libero per l'assenza di contratti di locazione regolari registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,90
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,90
- coefficiente di piano (secondo senza ascensore) = 0,95
- esposizione e illuminazione mediocre = 0,95
- immobile privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.900 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{1.300,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove:  $S_l$  è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_U = \text{Sup. Netta Utile} = 46,00 \text{ mq}$$

$A_1$ ,  $A_2$  e  $A_3$  etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

$x$ ,  $y$  e  $z$  sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;



SL = 62,00 mq

A1 = balcone = 1,40 mq

x = 0,30 (per balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$SC = \{62,00 + [0,30 \times 1,40]\} = 62,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$Vm = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 62,00 \text{ mq} = \text{€ } 80.600,00 \text{ (ottantamila/00).}$$

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **17.000,00** (diciassettemila/00), cifra complessiva dei costi di demolizione e ricostruzione e degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 6). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di



mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non esistendo oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta al quesito 11), anche in questo caso, lo scrivente non ha considerato alcuna detrazione al valore di mercato (coeff. rid. = 1,00),

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 80.600,00 - 17.000,00 = \text{€ } 65.000,00$$

(sessantacinquemila/00 euro).

**Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile - II LOTTO**

**Appartamento sito in Napoli, alla Via F. S. Correrà n. 161A, piano II°**

<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ AVV - Fogl. 12; P.IIa 295; Sub 20; Cat. A/4; Classe 6; Vani 1,5; Sup Cat. Totale 62mq; Rendita € 89,09.
<b>Sup. Netta Utile immobile = SNU</b>	<b>mq 60,00</b>
<b>Sup. Lorda immobile = SL</b>	<b>mq 62,00</b>
<b>Sup. Commerciabile immobile = SC</b>	<b>mq 62,00</b>
<b>Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq</b>	<b>1.900,00</b>
<b>Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq</b>	<b>1.300,00</b>
<b>Valore di mercato complessivo dell'immobile</b>	<b>€ 80.600,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>Coeff. di riduzione = 0,90</b> Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
<b>Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)</b>	<b>- € 17.000,00</b>
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	<b>Coeff. = 0,90</b> Immobile da ristrutturare
<b>Stato di possesso</b>	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza contratti locazione/immobile libero
<b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili</b>	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza vincoli giuridici non eliminabili

<b>Oneri Condominiali insoluti</b>	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza oneri condominiali insoluti
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>€ 65.000,00</b>	

**In merito al quesito 13): procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

*il valore del cespite per intero;*

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

*il valore di mercato della quota*

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

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

Poiché nel caso specifico, l'immobile in questione, risulta pignorato per la piena proprietà, non sussistono le ipotesi del quesito.

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto, non è divisibile in natura, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione, dotato di un unico ingresso e unico servizio igienico, non comodamente divisibile.

**In merito al quesito 14): acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

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

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

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

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

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

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

Si rileva che agli atti della presente procedura non risultano depositati dal creditore procedente il certificato di residenza storico della debitrice esecutata, sig.ra \_\_\_\_\_, né il Certificato di Stato di Famiglia (All. 23), recuperati dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune Di Napoli, da cui risulta che la stessa risiede in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, int. \_\_, così come risultava alla data del pignoramento; inoltre, la suddetta debitrice, risulta di “*stato civile libero*” (All. 23), come da relativo certificato, e altresì, come riportato correttamente nell’atto di provenienza, rogato dal Notaio Maria Luisa D’Anna, in data 09 giugno 2011, attraverso il quale la stessa acquisiva la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, nel medesimo stato civile (All. 23).

L’Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell’elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali “omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)” ed eventuali “omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell’incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

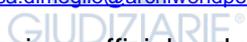


Napoli, 27 settembre 2024



l'Esperto

arch. Luca Di Meglio





*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

