

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 422/2023

All' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Ludovica Russo

PREMESSO

- che, il 4 aprile dell'anno 2024, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto**

catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 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.a. 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);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che

vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua

natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- 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:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni oggetto di pignoramento, risultavano i seguenti:

1. *"...immobile sito in Napoli (NA) al Pontile Vittorio Emanuele II, n. 3, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella 269, subalterno 1, cat. A/4;*
2. *"...immobile sito in Napoli (NA) alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, n. 46, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella 269, subalterno 15, cat. C/2..." (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 29.04.2024, alle ore 15.00, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Erika Capobianco, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III, civico 48, presso la consistenza immobiliare pignorata, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1). Ivi giunte sul posto

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

nessuno è comparso, per cui non è stato possibile accedere ai luoghi subastati.

In data 22.05.2024, alle ore 15,30, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Erika Capobianco, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III, n. 48 presso la consistenza immobiliare pignorata, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno, per cui si è proceduto, forzosamente, con l'ausilio di un fabbro, ad accedere ad uno degli immobili pignorati (sub 15); relativamente all'altro immobile (sub 1), non è stato necessario accedere forzosamente, essendo quest'ultimo adibito a locale esposizione e quindi attualmente "di passaggio".

Alla presenza degli intervenuti, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (cfr. ALLEGATI 2-3-4-5).

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

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (estratti di mappa censuaria, vax, visure, planimetrie catastali attuali e storiche, estratto ai terreni, estratti del foglio di revisione, partita di provenienza, elenco immobili, ecc.) per l'esatta identificazione catastale della consistenza immobiliare pignorata (cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-23-24-25-34-35-39-40-41-42-43-44-45-46-47).

Mi sono, altresì, recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza (atto per notar Nicola Capuano del 28.07.2006 e titoli di provenienza ultraventennale -cfr. ALLEGATI 14-15-28), nonché presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento, e al debitore

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

esecutato (cfr. ALLEGATI 16-17-18).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

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

La certificazione notarile **non** risale ad un atto di acquisto traslativo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data **14.08.2023**, ai nn. 25662/19926.

È stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della **relazione notarile** del Notaio Giulia Barbagallo del 13.09.2023.

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Giulia Barbagallo, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza, ma si ferma all'indicazione della successione del 1981 [redacted] senza estendersi ad un atto "inter vivos" anteriore al ventennio².

Riassumendo i cespiti sottoposti a pignoramento:

1. "... immobile sito in Napoli (NA) al Pontile Vittorio Emanuele II, n. 3, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **1**, cat. A/4;
2. immobile sito in Napoli (NA) alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, n. 46, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **15**, cat. C/2..." (cfr. atto di pignoramento)

² Il bene pignorato deve appartenere al debitore in virtù di titoli ultraventennali regolarmente trascritti e cioè di una serie continua di trascrizioni a partire da un atto *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento; intendendosi come atto tra vivi ogni atto traslativo della proprietà ex art. 2643 cc quali ad es vendita, permuta, donazione e non quindi una successione.

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

sono pervenuti [REDACTED] in virtù di:

- atto per Notar Capuano Nicola del 28.07.2006 (cfr. ALLEGATO 14), trascritto a Napoli 1 il 3.08.2006 ai n.ri 36955/18212, con cui [REDACTED] vendeva la piena proprietà dei cespiti in oggetto a precisamente: *locale terraneo ad uso negozio di 1,5 vani catastali unitamente ad un vano sottoscala adibito a deposito* (sub 1 e sub 15) [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà degli immobili era pervenuta:

- quanto alla **quota pari ad ½**, per successione in morte successione legittima del [REDACTED] [REDACTED] ove già in vita, domiciliava [REDACTED] lasciando a sé superstiti, quali uniche eredi legittime, [REDACTED] [REDACTED] entrambe innanzi generalizzate; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio Successioni di Napoli ove è annotata al n.ro 2837 del vol. 2542, e **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 5.09.1981 ai n.ri 13800/10794** e comprende la piena proprietà del sub 1³ (cfr. ALLEGATO 18).

N.B. In data **8.09.2023 ai nn. 26324/20445** risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità (relativamente ai due immobili subastati – sub 1 e sub 15) in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 28.07.2006, rep. 119111 per notar Capuano Nicola;

- quanto alla **quota pari ad ½**, essa è pervenuta per successione in morte [REDACTED] [REDACTED] ab intestato [REDACTED], lasciando a sé superstiti, [REDACTED] legittima, [REDACTED] innanzi generalizzata; la relativa

³ Relativamente al sub 15 si fa presente che esso, sfuggito all'accatastamento, è in atti dal 6.06.2006 per *recupero situazione pregressa* e dunque non è indicato nella formalità suindicata (cfr. ALLEGATO 9).

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

dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio Successioni di Napoli l'1 luglio 1991 ove è annotata al n.ro 4277 del vol. 3363, risulta **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il **2 luglio 1993 ai n.ri 13024/9049** e comprende la quota di un mezzo dell'immobile sub 1 (**cf. ALLEGATO 19**).

Si segnala, relativamente al sub 15, che esso è sfuggito all'accatastamento e che lo stesso è stato effettuato solo in data 6.06.2006 (in atti dal 6.06.2006) con DOCFA per recupero *situazione pregressa*, per cui il subalterno 15 non è indicato nella formalità suindicata perché all'epoca non era ancora accatastato (**cf. ALLEGATO 9**).

N.B. In data 19.12.2006, ai nn. 58172/226230, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] nascente da atto per notar Decimo Antonio sede Santa Maria Capua Vetere (CE) del 12.12.2006⁴;

Lo scrivente ausiliario, dopo ulteriori accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli, ha individuato e acquisito l'atto inter vivos ultraventennale:

Al signor [REDACTED] i beni (**solo descritti** nell'atto di divisione... *terraneo con sottoscala*)⁵, sono pervenuti in virtù di:

- atto di divisione per notar Stefano Candela del 6.02.1949, trascritto in data 2.03.1949 ai nn. 3993/2963 con il quale [REDACTED] [REDACTED] **i due terzi** del terraneo con sottoscala posto nell'interno del fabbricato in via Vittorio Emanuele 46 (**cf. ALLEGATI 15-16**);
- con lo stesso atto per notar Stefano Candela del 6.02.1949, trascritto in data 2.03.1949 ai nn. 3995/2963, [REDACTED] vendeva a [REDACTED]

⁴ In tale trascrizione non sono presenti gli immobili subastati.

⁵ La partita 2261, indicata nel titolo, si riferisce al vecchio Catasto Fabbricati, non più reperibile, oramai andata al macero.

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

un terzo del terraneo con sottoscala posto nell'interno del fabbricato in via Vittorio Emanuele n. 46 (cfr. ALLEGATI 15-17).

Si segnala al GE che la partita catastale, indicata nell'atto di divisione suindicato, del 1949, appartiene al vecchio catasto edilizio urbano, oramai andato al macero, per cui non si ha la certezza e il conforto del dato catastale, i beni, come suindicato, sono descritti, motivo per cui si ritiene, prudenzialmente, necessaria l'integrazione e l'estensione della relazione notarile e in ogni caso, sul punto, ci si rimette alle determinazioni del GE.

Il creditore precedente **non ha** depositato **l'estratto catastale attuale nè l'estratto catastale storico** relativi alle due unità immobiliari urbane subastate che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (cfr. ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-23-24-25-34-35-39-40-41-42-43-44-45-46-47).

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici.

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

La consistenza immobiliare, oggetto de pignoramento, è la seguente:

1. "... "...immobile sito in Napoli (NA) al Pontile Vittorio Emanuele II, n. 3, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **1**, cat. A/4;
2. immobile sito in Napoli (NA) alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, n. 46, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **15**, cat. C/2..." (cfr. atto di pignoramento)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà 1/1) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza dell'atto trascritto in suo favore.

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

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

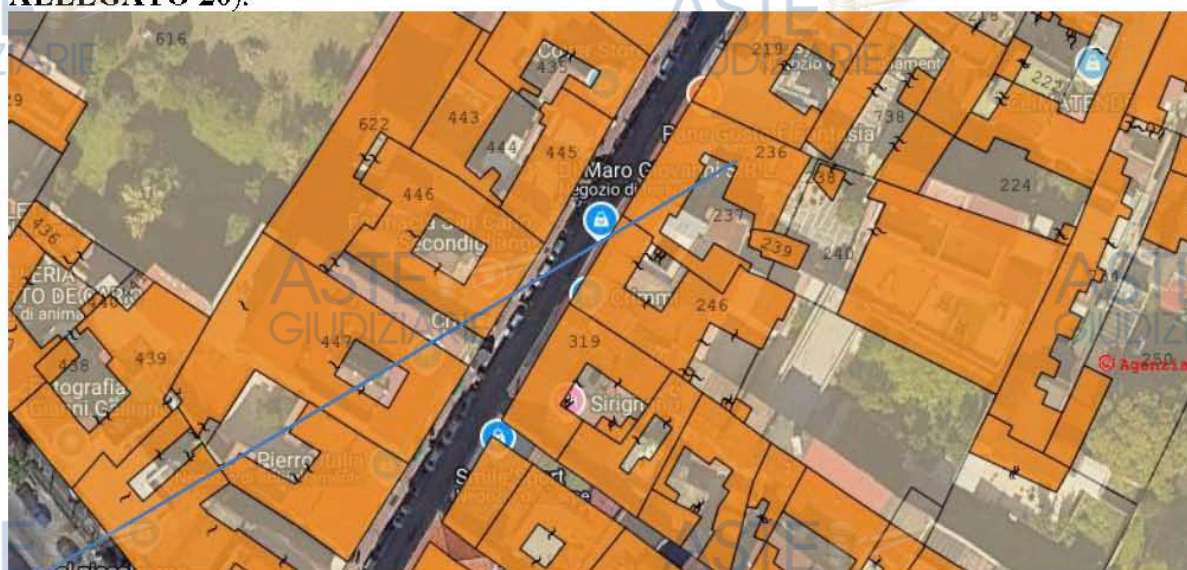
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

ALLEGATO 20).



foglio 8, P.lla 236 che identifica il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, al Catasto Terreni.



Sec 5, p.lla 269 -Catasto Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sono state acquisiti, per una migliore identificazione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de quo”, la vax catastale e gli estratti di mappa attuali e storici all’urbano⁶ (cfr. ALLEGATI 6-12-13-25).

I beni pignorati **non** sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona e dell’accesso agli stessi, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

LOTTO UNICO: piena proprietà del locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano s.n.c. e sottoscala sito all’interno cortile dello stesso stabile (civico 48). Riportati in Catasto Fabbricati: SEC/5, p.lla 269, sub 1 e SEC/5, p.lla 269, sub 15.

Confini

Il terraneo identificato con il **sub 1**, confina a:

- Sud-ovest con androne del fabbricato (civico 48) e rampa scale;
- Nord-ovest con via Vittorio Emanuele III a Secondigliano;
- Sud-est con area cortilizia interna.

Il sottoscala identificato con il **sub 15**, confina a:

- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala;
- Nord-ovest [REDACTED];
- Sud-est con [REDACTED].

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, **sub 1**, zona censuaria 4, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 31 mq., escluse aree scoperte 30 mq., rendita Euro 69 72, indirizzo Pontile Vittorio Emanuele II n. 3-48, piano T, intestato a [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 7-8).

⁶ Erroneamente, nelle visure catastali dei subalterni pignorati 1 e 15, il mappale terreno correlato è il 269 anziché il corretto 236 (cfr. ALLEGATI 7-9).

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, **sub 15**, zona censuaria 4, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 7 mq., sup. catastale 12 mq., rendita Euro 37,24, indirizzo via Vittorio Emanuele III n. 46 piano T



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita

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

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

1. "...immobile sito in Napoli (NA) al Pontile Vittorio Emanuele II, n. 3, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **1**, cat. A/4;
2. immobile sito in Napoli (NA) alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, n. 46, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **15**, cat. C/2..." (cfr. atto di pignoramento).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona e dell'accesso agli stessi, lo scrivente ausiliario ha ritenuto opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità del compendio immobiliare subastato, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

LOTTO UNICO: *piena proprietà del locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano s.n.c. e sottoscala sito all'interno cortile dello stesso stabile (civico 48). Riportati in Catasto Fabbricati: SEC/5, p.lla 269, sub 1 e SEC/5, p.lla 269, sub 15.*

I beni, oggetto della presente disamina sono costituiti da:

- un terraneo fronte strada (sub 1);
- un sottoscala accessibile dall'area cortilizia interna (sub 15).

TERRANEO SUB 1

L'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 48.

Trattasi del locale terraneo, ad uso commerciale, avente accesso indipendente dal cancello, senza numero civico, adiacente l'androne del fabbricato identificato dal civico 48.

L'immobile pignorato è attualmente utilizzato come *locale esposizione*, si articola su un solo livello e ha accesso sia direttamente dalla strada che dalla corte interna.

Il terraneo si compone di un locale fronte strada e di due piccoli incavi posti sul retro.

Attualmente esso è utilizzato come *locale esposizione* di merci appartenenti ad altro negozio, dislocato all'interno del cortile, non collegato fisicamente al bene pignorato.

Il vano fronte strada e le propaggini posteriori sono muniti di cancello su ambedue i lati, ma in virtù della funzione espositiva da esso esercitato: l'immobile è munito a di vetrine di esposizione, durante il giorno, è sempre aperto ed accessibile a tutti.

L' altezza interna è di m.l. 2.36 al controsoffitto.

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Terraneo sub 1

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare misura mq. 22.45.

La superficie globale lorda si estende per mq. $31.27 - 0,65^7 = \text{mq. } 30.62$.

La superficie commerciale in c. t. = **mq. 31**.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico, al momento dell'accesso, non era in uso.

Le pareti sono tinteggiate. I pavimenti sono della stessa tipologia della corte interna.

Non vi sono infissi interni. L'immobile è dotato di cancelli in ferro su ambedue i lati.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre con rifiniture di tipo commerciale.

Confini

Il terraneo, identificato con il sub 1, confina a:

- Sud-ovest con androne del fabbricato (civico 48) e rampa scale;

⁷ Surplus di muratura con profondità superiore a cm. 50

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Nord-ovest con via Vittorio Emanuele III a Secondigliano;
- Sud-est con area cortilizia interna.

Estremi catastali

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

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, **sub 1**, zona censuaria 4, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 31 mq., escluse aree scoperte 30 mq., rendita Euro 69,72, indirizzo Pontile Vittorio Emanuele II n. 3-48, piano T,

SOTTOSCALA SUB 15

L'immobile è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 48.

Trattasi del sottoscala con accesso indipendente dall'area cortilizia interna e, precisamente, dalla porta in ferro posta sul pianerottolo di accesso come raffigurato nell'immagine successiva.



Accesso all'immobile de quo

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



L'immobile si compone di un solo ambiente, in cui è dislocato un lavabo e un wc.

L' altezza interna varia da m.l. 0.30 a m.l. 3.45.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 10.95.

La superficie globale lorda si estende per mq. 16.50 e in c.t. **mq. 16.00.**

Il locale deposito è allo stato rustico, è munito di impianto elettrico e idrico-sanitario, è utilizzato come wc, solo una parete è rivestita con piastrelle in monocottura, l'immobile è pavimentato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente.

Confini

Il sottoscala identificato con il sub 15, confina a:

- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala;
- Nord-ovest con sub 4;
- Sud-est con p.lla 238.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Estremi catastali

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

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, **sub 15**, zona censuaria 4, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 7 mq., sup. catastale 12 mq., rendita Euro 37,24, indirizzo via Vittorio Emanuele III n. 46, piano T,

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

Lo stabile, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, si compone di tre piani fuori terra più un piano ammezzato.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è scadente.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è provvisto di portineria ed è dislocato, su via Vittorio Emanuele, arteria viaria principale nell'ambito del quartiere di Secondigliano, di fatto, l'area, come di seguito georeferenziato, rappresenta una delle zone più densamente popolate della città, sono presenti: negozi, scuole, chiese, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è ben servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.

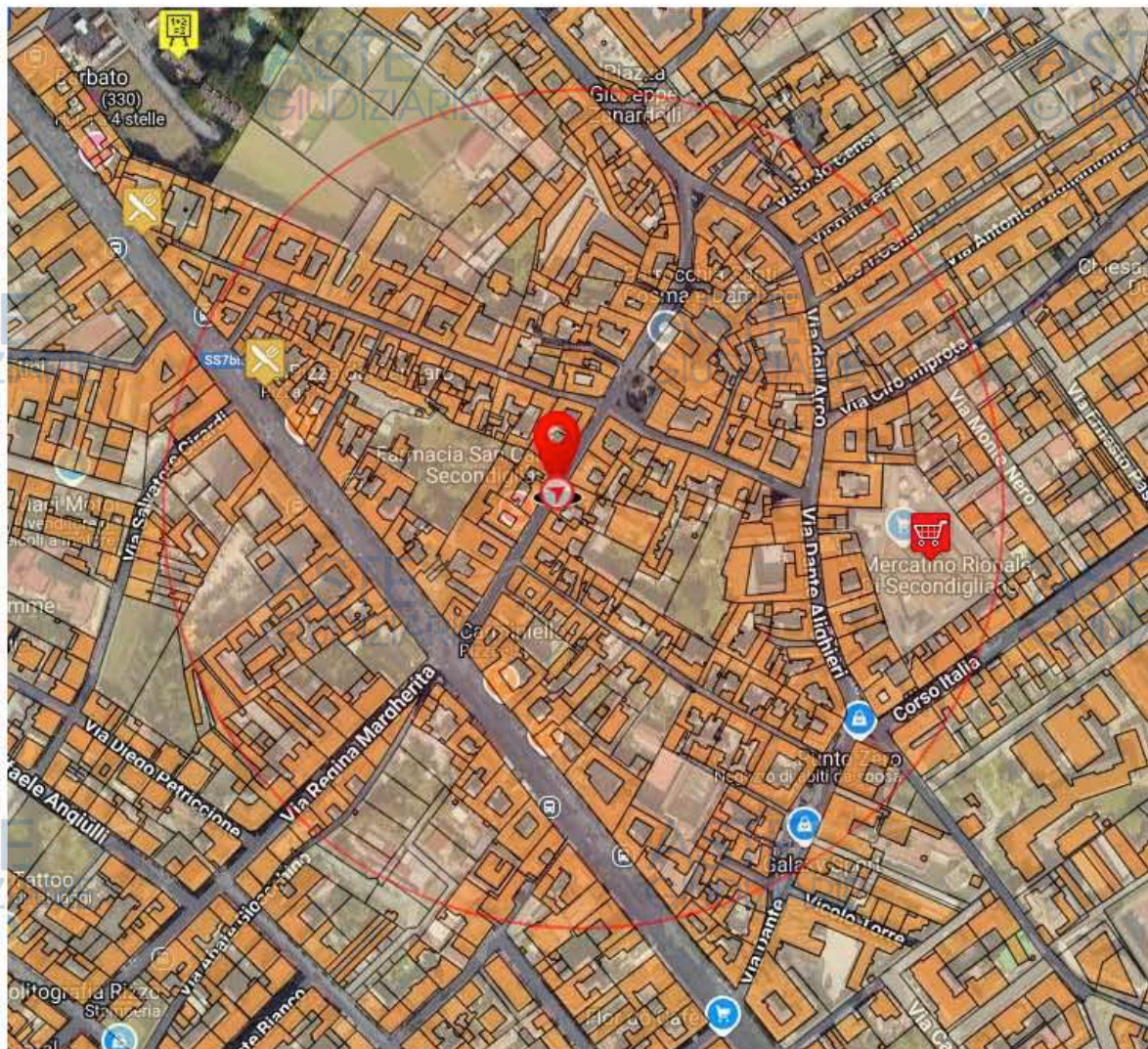
Il fabbricato, di cui è parte l'immobile "de quo", è un antico fabbricato in muratura sito nel Centro Storico di Napoli, trattasi di una *unità edilizia di base ottocentesca*.

Il corpo di fabbrica, di cui è parte la consistenza pignorata, è stato identificato sia nell'estratto di mappa che nel foglio di revisione (**cf. ALLEGATI 6-12-13**).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è identificato:

- al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, Foglio 5, **p.lla 269**;
- al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 8, **p.lla 236**.

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



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt. dal centro della mappa



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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: piena proprietà del locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano s.n.c. e sottoscala sito all'interno cortile dello stesso stabile (civico 48). Riportati in Catasto Fabbricati: SEC/5, p.lla 269, sub 1 e SEC/5, p.lla 269, sub 15.

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del

Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, sub 1, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 31 mq., escluse aree scoperte 30 mq., rendita Euro 69,72, indirizzo Pontile Vittorio Emanuele II n. 3-48, piano T, [REDACTED]
- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, sub 15, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq., sup. catastale 12 mq., rendita Euro 37,24, indirizzo via Vittorio Emanuele III n. 46, piano T, [REDACTED]

Sono state acquisite le visure storiche per u.i.u e le corrispondenti planimetrie catastali.

**RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI
SUBASTATI**

Il sub 1 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. La partita di provenienza è la n. 23487 (cfr. ALLEGATI 9-13).

La planimetria catastale è stata presentata in data 30.12.1939.

L'unità immobiliare urbana: SEC, foglio 5, particella 269, sub 15 (che identifica il sottoscala pignorato) è stata costituita, in Catasto Fabbricati, solo in data 6.06.2006, pratica n.NA0324954, in atti dal 6.06.2006 per recupero situazione pregressa (n. 4558.1/2006 – cfr. ALLEGATO 9).

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

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

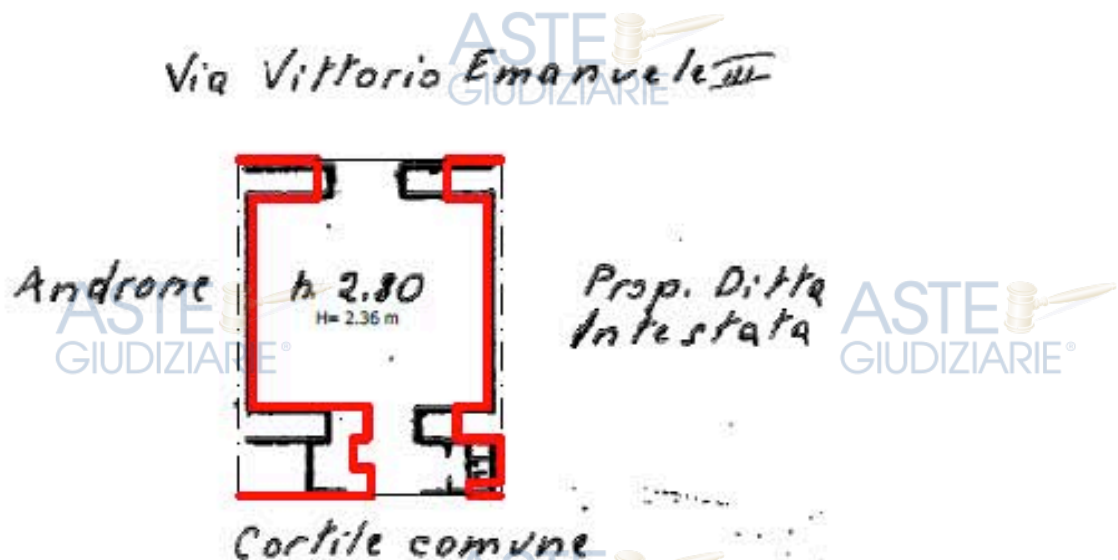
Non vi sono state **variazioni** (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.l.la e subalterno) richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Si sono invece riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle relative planimetrie catastali.

Sono state predisposti appositi **grafici** di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi alle planimetrie catastali.

Relativamente al **sub 1**, si sono riscontrate le seguenti difformità:

-maggiore ampiezza dei varchi di passaggio, e diversa forma degli spazi sul retro, nonché cambio di destinazione d'uso (l'immobile non è utilizzato come abitazione), anche l'altezza interna, rilevata al controsoffitto, misura ml. 2.36 in luogo di m.l. 2.80, indicati nella planimetria catastale (cfr ALLEGATO 21).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

sub 1

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

ASTE
GIUDIZIARIE

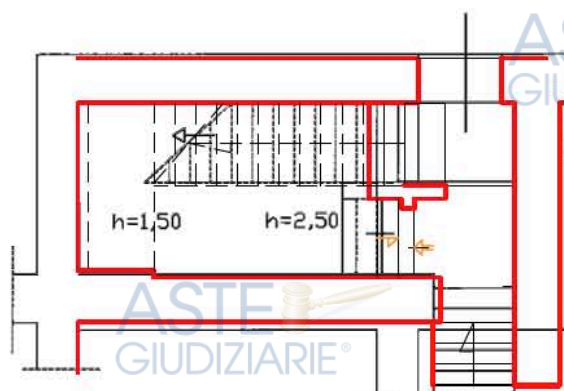
ASTE
GIUDIZIARIE

Relativamente al **sub15** si è riscontrata:

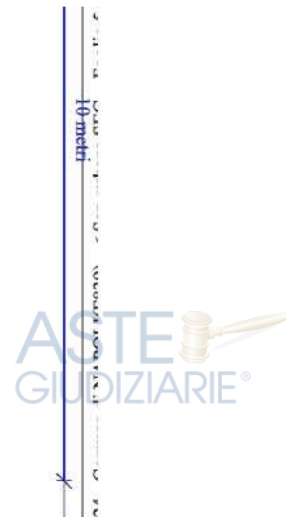
- lieve difformità della posizione della porta di accesso che risulta leggermente più avanzata verso il pianerottolo condominiale, presumibilmente per errata rappresentazione grafica.

Anche l'altezza indicata è differente (cfr ALLEGATO 24).

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub

ASTE
GIUDIZIARIE

15

ASTE
GIUDIZIARIE

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa però regolarizzazione urbanistica dei bene “de quo”.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 300,00
per ciascuna unità immobiliare urbana.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

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

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena proprietà del locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano s.n.c. e sottoscala sito all'interno cortile dello stesso stabile (civico 48). Riportati in Catasto Fabbricati: SEC/5, p.lla 269, sub 1 e SEC/5, p.lla 269, sub 15.

I beni, oggetto della presente disamina sono costituiti da:

- un terraneo fronte strada (sub 1);
- un sottoscala accessibile dall'area cortilizia interna (sub 15) dello stesso fabbricato.

TERRANEO SUB 1

L'unità immobiliare pignorata è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 48.

Trattasi del locale terraneo ad uso commerciale avente accesso indipendente dal cancello, senza numero civico, adiacente l'androne del fabbricato identificato dal civico n. 48.

L'immobile pignorato è attualmente utilizzato come locale esposizione, si articola su un solo livello, con accesso sia direttamente dalla strada che dalla corte interna.

Il terraneo si compone di un locale fronte strada e di due piccoli incavi posti sul retro. Attualmente è utilizzato come locale esposizione di merci appartenenti ad altro negozio, posto all'interno del cortile, ma da esso separato.

Il vano fronte strada e le propaggini posteriori sono muniti di cancello su ambedue i lati, ma in virtù della sua funzione espositiva (l'immobile è munito a di vetrine di esposizione) è sempre aperto, durante il giorno, ed accessibile a tutti.

Confini

Il terraneo identificato con il sub 1, confina a:

- Sud-ovest con androne del fabbricato (civico 48) e rampa scale;
- Nord-ovest con via Vittorio Emanuele III a Secondigliano;
- Sud-est con area cortilizia interna.

Estremi catastali

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

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, sub 1, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 31 mq., escluse aree scoperte 30 mq., rendita Euro 69,72, indirizzo Pontile Vittorio Emanuele II n. 3-48, piano T,

ALLEGATI 7-8).

L'altezza interna è di m.l. 2.36 al controsoffitto.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare misura mq. 22.45.

La superficie globale lorda si estende per mq. 30.62.

La superficie commerciale in c. t. = mq. 31.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto idrico-sanitario.

SOTTOSCALA SUB 15

L'immobile è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano n. 48.

Trattasi del sottoscala con accesso indipendente dall'area cortilizia interna e, precisamente, dalla porta in ferro posta sul pianerottolo di accesso del piano terra.

L'immobile si compone di un solo ambiente, in cui è dislocato un lavabo e un wc.

L'altezza interna varia da m.l. 0.30 a m.l. 3.45.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 10.95.

La superficie globale lorda si estende per mq. 16.50.

Il locale deposito è allo stato rustico, è munito di impianto elettrico e idrico-sanitario, è utilizzato come wc, solo una parete è rivestita con piastrelle in monocottura, l'immobile è pavimentato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente.

Confini

Il sottoscala identificato con il sub 15, confina a:

- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala;
- Nord-ovest con sub 4;
- Sud-est con p.lla 238.

Estremi catastali

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

- Sezione Urbana SEC, foglio 5, particella 269, **sub 15**, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq., sup. catastale 12 mq., rendita Euro 37,24, indirizzo via Vittorio Emanuele III n. 46, piano T, [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 9-10).

Lo stabile, di cui è parte il cespite pignorato, si compone di tre piani fuori terra più un piano ammezzato.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è scadente.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è provvisto di portineria ed è dislocato, su via Vittorio Emanuele, arteria viaria principale nell'ambito del quartiere di Secondigliano, di fatto, la zona rappresenta una delle aree più densamente popolate della città, sono presenti: negozi, scuole, chiese, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è ben servita dai mezzi di trasporto, ed è ben collegata al sistema viario generale.

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare subastata, è un antico fabbricato in muratura sito nel Centro Storico di Napoli, trattasi di una *unità edilizia di base ottocentesca*. Il corpo di fabbrica, di cui è parte la consistenza pignorata, è stato identificato sia nell'estratto di mappa che nel foglio di revisione (cfr. ALLEGATI 6-12-13).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è identificato:

- al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, Foglio 5, **p.lla 269**;
- al Catasto Terreni di Napoli al Foglio 8, **p.lla 236**.

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi sono state assunte, come elemento di raffronto, le planimetrie catastali di impianto, datate rispettivamente 1939 e 2006 nonché le indicazioni contenute nel titolo di provenienza del 1941 (cfr. **ALLEGATI 8-10-28**).

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

Fino all'approvazione della Legge Ponte, in materia di edificazione, vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune».

Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935.

Come suindicato la consistenza immobiliare in oggetto è stata edificata in data ancor più remota, ma l'antiorità della costruzione al 1935 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità della stessa.

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi, per determinare la legittimità urbanistica dei beni subastati, sono state quindi assunte le planimetrie catastali di impianto ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01.

Per il sottoscala, considerato che la planimetria catastale è stata presentata solo nel 2006, è stato necessario acquisire anche il titolo antecedente alla legge urbanistica del 1942: atto Notaio Fortunato del 7.06.1941 (cfr. **ALLEGATO 28**), per verificare l'esistenza dell'immobile a tale data.

- Relativamente al sub 1, si sono riscontrate le seguenti difformità: maggiore ampiezza dei varchi di passaggio, diversa forma degli spazi sul retro, nonché cambio di destinazione d'uso, anche l'altezza interna è differente, misura ml. 2.36 in luogo di m.l. 2.80. L'altezza è stata però rilevata al controsoffitto (cfr. **ALLEGATO 21**).

- Relativamente al sub 15 sono stati rinvenuti: lieve difformità sulla posizione della porta di accesso, che risulta leggermente più avanzata, sul pianerottolo condominiale, presumibilmente per errata rappresentazione grafica e anche l'altezza misurata è diversa (cfr. **ALLEGATO 22**).

il sub 15, sfuggito presumibilmente all'accatastamento, è comunque esistente al 1942, come riportato nel titolo di provenienza acquisito dallo scrivente ausiliario (cfr. **ALLEGATO 28**).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

SUB 1

Degli illeciti suindicati dunque si ritiene che la modifica prospettica sia dovuta quasi certamente ad un errore di rappresentazione grafica, il varco di passaggio nel bugnato del fabbricato fa presumere che esso sia coevo allo costruzione dello stesso, in ogni caso si terrà conto di tale discrasia con una percentuale decurtativa nella determinazione del prezzo a base d'asta che terrà conto anche della variazione riscontrate sul prospetto posteriore di cui si considereranno in alternativa gli oneri di rimissione in pristino.

- Il cambio di destinazione d'uso realizzato (da casa ultrapopolare a negozio, come risulta dalla visura catastale) si ritiene sanabile ai sensi della normativa vigente con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e in linea con quanto indicato nel regolamento edilizio comunale che vieta le abitazioni al piano terra, accessibili direttamente dalla strada.

SUB 15

Relativamente al sub15 si è riscontrata lieve difformità della posizione della porta di accesso che risulta leggermente più avanzata, presumibilmente per errata rappresentazione grafica così come l'altezza indicata (cfr ALLEGATO 24).

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Indicativamente, come suindicato per tener conto della sanatoria delle variazioni riscontrate, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, e/o per gli oneri occorrenti per la rimissione in pristino (ove mai l'amministrazione comunale richiedesse al contrario il ripristino dei prospetti originari), si applicherà una percentuale decurtativa nella determinazione del prezzo a base d'asta

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non esiste amministratore di condominio

PREZZO BASE euro 50.000,00 (piena proprietà).

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1, in data **14.08.2023**, ai nn. 25662/19926.

I cespiti sottoposti a pignoramento:

1. "...immobile sito in Napoli (NA) al Pontile Vittorio Emanuele II, n. 3, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **1**, cat. A/4;
2. immobile sito in Napoli (NA) alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano, n. 46, piano T (...) Catasto Fabbricati (...) Foglio SEC/5, particella **269**, subalterno **15**, cat. C/2..." (cfr. atto di pignoramento)

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

sono pervenuti [REDACTED] in virtù di:

- atto per Notar Capuano Nicola del 28.07.2006 (cfr. ALLEGATO 14), trascritto a Napoli 1 il 3.08.2006 ai n.ri [REDACTED], vendeva la piena proprietà dei cespiti in oggetto a precisamente: *locale terraneo ad uso negozio di 1,5 vani catastali unitamente ad un vano sottoscala adibito a deposito* (identificati con i subalterni 1 e 15) [REDACTED]

alla [REDACTED] la piena proprietà degli immobili era pervenuta:

- quanto alla **quota pari ad ½**, per successione in morte, successione legittima del signor [REDACTED] e deceduto ab intestato in Napoli, ove già in vita, domiciliava, [REDACTED] lasciando a sé superstiti, quali uniche eredi legittime, [REDACTED] a [REDACTED], entrambe innanzi generalizzate; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio Successioni di Napoli ove è annotata al n.ro 2837 del vol. 2542, essa è stata **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 5.09.1981 ai n.ri 13800/10794** e comprende la piena proprietà del sub 1⁸ (cfr. ALLEGATO 18);

N.B. In data **8.09.2023 ai nn. 26324/20445** risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità (relativamente ai due immobili subastati – sub 1 e sub 15) in morte del sopra citato de cuius da parte [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 28.07.2006, rep. 119111 per notar Capuano Nicola;

- quanto alla **quota pari ad ½** per successione in morte [REDACTED] ab intestato in Napoli, in [REDACTED], lasciando a sé superstiti, quale unica erede legittima, [REDACTED]

⁸ Relativamente al sub 15 si fa presente che l'immobile è stato censito in Catasto solo in data 6.06.2006 per *recupero situazione pregressa* per cui esso non è indicato nella formalità suindicata (cfr. ALLEGATO 9).

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

signora [REDACTED] innanzi generalizzata; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio Successioni di Napoli l'1 luglio 1991 ove è annotata al [REDACTED], risulta **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il **2 luglio 1993** ai [REDACTED] e comprende la quota di un mezzo dell'immobile sub 1 (**cf. ALLEGATO 19**).

Si segnala che relativamente al sub 15, sfuggito inizialmente all'accatastamento, è stato censito in data 6.06.2006 per recupero *situazione pregressa*, per cui non è indicato nella formalità suindicata perché all'epoca non ancora munito di identificativi catastali (**cf. ALLEGATO 9**).

N.B. In data 19.12.2006, ai nn. [REDACTED] risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] nascente da atto per notar Decimo Antonio sede Santa Maria Capua Vetere (CE) del 12.12.2006⁹;

Lo scrivente ausiliario ha inoltre individuato e acquisito l'atto inter vivos ultraventennale: al signor [REDACTED] i beni (solo descritti nell'atto di divisione (...) *terraneo con sottoscala*)¹⁰, sono pervenuti in virtù di:

- atto di divisione per notar Stefano Candela del 6.02.1949, trascritto in data 2.03.1949 ai nn. 3993/2963, con il quale [REDACTED] e [REDACTED] trasferivano a [REDACTED] **i due terzi** del terraneo con sottoscala posto nell'interno del fabbricato in via Vittorio Emanuele 46 (**cf. ALLEGATI 15-16**);
- con lo stesso atto per notar Stefano Candela del 6.02.1949, trascritto in data 2.03.1949 ai nn. [REDACTED] vendeva a [REDACTED] **un terzo**

⁹ In tale trascrizione non sono presenti gli immobili subastati.

¹⁰ La partita 2261, indicata nel titolo, si riferisce al vecchio Catasto Fabbricati, non più reperibile, oramai andato al macero.

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

del terraneo con sottoscala posto nell'interno del fabbricato in via Vittorio Emanuele 46 (cfr. ALLEGATI 15-17).

Si segnala al GE che la partita catastale, indicata nell'atto di divisione suindicato, appartiene al vecchio catasto edilizio urbano, oramai andato al macero, per cui non si ha la certezza e il conforto del dato catastale, motivo per cui si ritiene, prudenzialmente, necessaria l'integrazione della relazione notarile e, in ogni caso, sul punto, ci si rimette alle determinazioni del GE.

QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico...

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è un vetusto fabbricato in muratura.

La particella 236 del Foglio 8 che individua, al Catasto Terreni, il fabbricato di cui sono parti i cespiti staggiati:



Zonizzazione urbanistica – zona A

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

- rientra nella **zona A - insediamenti di interesse storico**, come risulta dalla tavola della zonizzazione, disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della *variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale di Napoli* (cfr. **ALLEGATO 26**);
- rientra nella tavola 7 - Classificazione tipologica –**unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte ex art. 76** (cfr. **ALLEGATO 27**);
- è sottoposta a vincolo sismico, classificato come **media sismicità**;
- è classificata, come risulta dalla tavola dei **vincoli geomorfologici**, come area stabile.
- rientra nella segnalazione dei dissesti;
- rientra nella proposta del **PTC Art. 38**-centri e nuclei storici;

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 26, 76 e 77 delle NTA a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 26-27**).

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi sono state assunte, come elemento di raffronto, le planimetrie catastali di impianto, datate rispettivamente 1939 e 2006 e le indicazioni contenute nel titolo di provenienza del 1941 (cfr. **ALLEGATI 8-10-28**).

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

Fino all'approvazione della Legge Ponte, in materia di edificazione, vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942.

Esso prevedeva e statuiva che *«chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune»*.

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

Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935.

Come suindicato la consistenza immobiliare in oggetto è stata edificata in data ancor più remota, ma l'antiorità della costruzione al 1935 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità della stessa.

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi, per determinare la legittimità urbanistica dei beni subastati, sono state quindi assunte le planimetrie catastali di impianto ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01¹¹. Per il sottoscala, considerato che la planimetria catastale è stata presentata solo nel 2006, è stato necessario acquisire anche il

¹¹ art. 9-bis DPR 380/01: *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali ...

titolo antecedente alla legge urbanistica del 1942: atto Notaio Fortunato del 7.06.1941 (cfr. ALLEGATO 28).

- Relativamente al sub 1, si sono riscontrate le seguenti difformità: maggiore ampiezza dei varchi di passaggio, diversa forma degli spazi sul retro, nonché cambio di destinazione d'uso, anche l'altezza interna è differente, misura ml. 2.36 in luogo di m.l. 2.80. L'altezza è stata però rilevata al controsoffitto (cfr ALLEGATO 21).

- Relativamente al sub 15 sono stati rinvenuti: lieve difformità sulla posizione della porta di accesso, che risulta leggermente più avanzata, rispetto al pianerottolo di accesso, presumibilmente per errata rappresentazione grafica, e anche l'altezza misurata in loco è diversa (cfr. ALLEGATO 22).

il sub 15, sfuggito presumibilmente all'accatastamento, è comunque esistente al 1942, come riportato nel titolo di provenienza acquisito dallo scrivente ausiliario del 1941 (cfr. ALLEGATO 28).

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

SUB 1

Degli illeciti suindicati dunque si ritiene che la modifica prospettica sia dovuta quasi certamente ad un errore di rappresentazione grafica, il varco di passaggio, nel bugnato del fabbricato, fa presumere che esso sia coevo allo costruzione dello stesso, in ogni caso si terrà conto di tale discrasia con una percentuale decurtativa nella determinazione del prezzo a base d'asta che terrà conto anche della variazione sul prospetto posteriore di cui si considereranno, in alternativa, gli oneri di rimissione in pristino.

- Il cambio di destinazione d'uso realizzato (da casa ultrapopolare a negozio, come risulta dalla visura catastale) si ritiene sanabile ai sensi della normativa vigente con *accertamento di*

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

conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e in linea con quanto indicato nel regolamento edilizio che vieta le abitazioni al piano terra, accessibili direttamente dalla strada.¹²

SUB 15

Relativamente al sub15, si è riscontrata lieve difformità della posizione della porta di accesso che risulta leggermente più avanzata sul pianerottolo, presumibilmente per errata rappresentazione grafica così come l'altezza indicata (cfr ALLEGATO 24).

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Indicativamente, come suindicato per tener conto della sanatoria delle variazioni interne riscontrate, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e/o per gli oneri occorrenti per la rimissione in pristino (ove mai l'amministrazione comunale richiedesse, al contrario, l'eventuale ripristino dei prospetti originari), si applicherà una percentuale decurtativa nella determinazione del prezzo a base d'asta

I beni pignorati **non** sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Non esiste amministratore di condominio

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il sub 1 è attualmente occupato sine titolo, come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermatomi dal Custode Giudiziario, Dott.ssa Erika Capobianco e come riportato in atti dal Custode Giudiziario.

Indennità di occupazione

¹² Non è stato possibile verificare la conformità del bene alle indicazioni del piano PAC (per le attività commerciali) che prevede per l'esercizio dell'attività commerciale, nei locali principali, un'altezza utile interna di almeno metri lineari 3.00, in considerazione del fatto che lo stesso risulta al momento controsoffittato, in ogni caso, si ritiene comunque ininfluenza, essendo il bene di antica costruzione e sicuramente più consono ad essere destinato a svolgere attività commerciale che alla funzione abitativa.

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

Viene dunque indicata l'indennità di occupazione sulla scorta della determinazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato:

Il valore locativo parametrico unitario di zona (cfr. ALLEGATO 36) oscilla:

- tra E. 6.3/mq. e E. 12.5/mq

Considerando un valore minimo tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite (il bene funge da locale espositivo), rinvenute nel corso dei sopralluoghi effettuati, si ottiene:

Vlocativo = Euro 6.3/mq. x mese x sup. commerciale = 6.3/mq x mq. 31 = E. 195.30 e in cifra tonda = E. 195,00.

Considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc., per stabilire l'indennità di occupazione, si ritiene equo applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 20%, ottenendo: E. 195,00 * 0,80 = E. 156.000/mensili e in cifra tonda E.150,00/ mensili che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato.

Il sottoscala sub 15 è libero, nella disponibilità della Custodia.

Sono state effettuate le interrogazioni all'Agenzia delle Entrate

(cfr. ALLEGATO 29).

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'analisi della relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ausiliario (cfr. ALLEGATI 30-31-32-33) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **procedimenti giudiziari civili**.
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di **sequestro penale**.

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

- Non esistono vincoli storico-artistici

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

Per le formalità pregiudizievoli si rinvia integralmente al certificato notarile in atti, che si allega alla presente relazione per comodità di lettura (cfr. **ALLEGATO 30**).

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

Difformità Catastali il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni, oggetto della presente disamina, **non** ricadono su **suolo demaniale**.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO n. 11:

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

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

Da informazioni assunte sul posto e dalle dichiarazioni rese a verbale, [REDACTED],
[REDACTED], come indicato dal Custode Giudiziario, il bene pignorato non ricade in una gestione condominiale.

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,50 \times S_d)]$ dove:

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

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

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

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

Sl = superficie lorda coperta;

Sd = superficie sottoscala, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 50%.

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

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

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Le superfici sono le seguenti:

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- Sgl (superficie globale lorda terraneo) = **mq. 31.00;**
- Sd (superficie globale lorda sottoscala) = **mq. 16.00.**

la superficie commerciale¹³ = [31.00 + (0,50 x16)] = 31 + 8 = mq. 39.00.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO%20(Centro%20Storico)

Codice zona: E34

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	335	680	L	1,4	2,8	L
Negozi	Normale	1250	2500	L	6,3	12,5	L

Spazio annota:

¹³ Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (eventuali aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive e accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

Per i locali accessori, ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali 50% della superficie;
- non comunicanti con i locali principali 25% della superficie.

Nello specifico, l'area del sottoscala, utilizzata come wc al piano terra, è stata considerata al 50%.

Nel calcolo di tale consistenza è consuetudine di massima, conteggiare al 100% la superficie del locale in cui si estrinseca la funzione diretta di vendita (verosimilmente dove vi è permanenza della clientela), al 50% i locali accessori (retronegozi, bagni, ripostigli) al piano e al 25-30% gli accessori interrati od ai piani superiori.

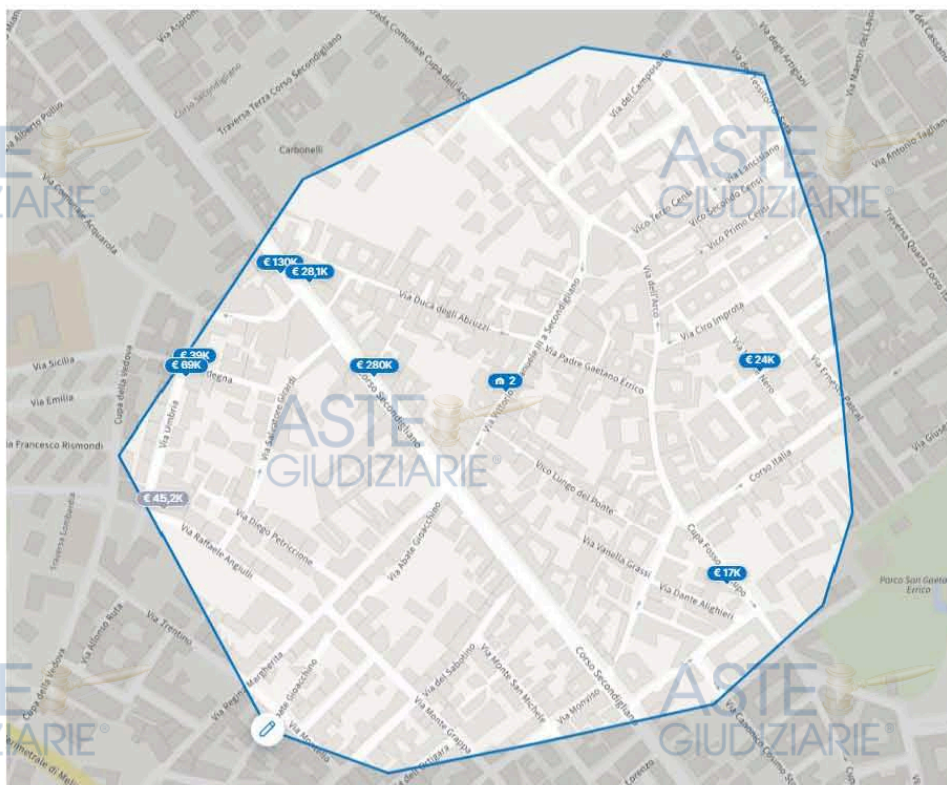
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2024, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 36**), esprimono i valori parametrici unitari in zona (fascia suburbana/Secondigliano. - codice di zona E34) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (negozi) che oscillano tra E. 1.250,00 e E. 2.500,00.
2. La ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, ha prodotto offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Considerando un valore medio/basso¹⁴ tra quelli suindicati pari a Euro 1.700,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, la zona ad alta rilevanza commerciale, ecc., si ottiene:

$$\text{Vim} = \text{Vum} \times (1.700/\text{mq.} \times \text{mq.} 39).$$

$$\text{Vim} = \text{Euro } 1.700,00/\text{mq} \times \text{mq.} 39 = \text{E. } 66.300 \text{ e in cifra tonda } \text{E. } 66.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* dei beni venduti pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo "E", in misura del 10%;
- per lo *stato di possesso* non verrà applicata alcuna decurtazione¹⁵;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato¹⁶;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata;
- per l'aggiornamento catastale verranno considerati E. 600,00.

Ottenendo:

valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 10%	Stato d'uso 5%	Oneri condom. 0.00	Agg. catastale -600,00	Valore definitivo 52.200	Cifra tonda E.52.000,00
66.000,00	-3.300	-6.600	-3.300	0.00	-600,00	52.200	E.52.000,00

¹⁴ Attualmente l'immobile è destinato solo a funzione espositiva, è privo di retrobottega, della parte impiantistica e di servizi contigui.

¹⁵ Il terraneo è occupato *sine titulo*, il sottoscala è libero.

¹⁶ Lo stabile è privo di amministrazione condominiale.

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

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà della consistenza immobiliare subastata, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di possesso, gli oneri condominiali, ecc.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, applicando a questo riguardo una riduzione minima rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura di circa il 4-5% in ragione delle decurtazioni già effettuate, ottenendo: $E.52.000 \times 0.955 = E.49.660$ e in c.t. E. 50.000,00

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta della *piena proprietà del locale terraneo fronte strada sito in Napoli, alla via Vittorio Emanuele III a Secondigliano s.n.c. e sottoscala sito all'interno cortile dello stesso stabile (civico 48). Riportati in Catasto Fabbricati: SEC/5, p.lla 269, sub 1 e SEC/5, p.lla 269, sub 15., è pari a E. 50.000,00.*

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha oggetto una **la piena proprietà** degli immobili pignorati, per cui si provvederà alla valutazione della piena proprietà come indicato nel pignoramento.

QUESITO n. 14:

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

E' stato altresì acquisito, dallo scrivente ausiliario, certificato

(cfr. ALLEGATO 38).

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

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

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

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

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **terraneo sub 1**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **terraneo sub 1**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **sottoscala sub 15**;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **sottoscala sub 15**;
- ALLEGATO N. 6 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 15**;
- ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 15**;
- ALLEGATO N. 11 Elenco immobili fabbricati;
- ALLEGATO N. 12 Estratto di mappa – Catao Urbano Sec/5;
- ALLEGATO N. 13 Estratto del foglio di revisione Sec/5;
- ALLEGATO N. 14 Compravendita Notaio Capuano del 28.07.2006;
- ALLEGATO N. 15 Titolo di provenienza ultraventennale: divisione Notaio Candela
del 6.02.1949;

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

- ALLEGATO N. 16 Nota di trascrizione 3993/2963 del 2.03.1949;
- ALLEGATO N. 17 Nota di trascrizione 3995/2965 del 2.03.1949;
- ALLEGATO N. 18 Nota di trascrizione 13800/10794 del 5.09.1981 – successione [REDACTED]
- ALLEGATO N. 19 Nota di trascrizione 13024/9049 del 2.07.1993 – successione [REDACTED]
- ALLEGATO N. 20 Sovrapposizione vax catastale all'immagine dall'alto;
- ALLEGATO N. 21 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale sub 1;
- ALLEGATO N. 22 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale sub 15;
- ALLEGATO N. 23 Partita catastale 23487;
- ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile – C.T.F. 8, **p.lla 237**;
- ALLEGATO N. 25 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 26 Stralcio NTA parte I;
- ALLEGATO N. 27 Stralcio NTA parte II;
- ALLEGATO N. 28 Atto di divisione del 7.06.1941 – Notaio Fortunato;
- ALLEGATO N. 29 Interrogazione Agenzia delle Entrate atti di locazione;
- ALLEGATO N. 30 Certificazione notarile;
- ALLEGATO N. 31 Ispezione ipotecaria immobili;
- ALLEGATO N. 32 Nota di trascrizione 9657/6827 del 22.05.1997;
- ALLEGATO N. 33 Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALLEGATO N. 34 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 35 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 36 Banca dati quotazioni immobiliari- negozi;
- ALLEGATO N. 37 Banca dati quotazioni immobiliari- abitazioni;

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ALLEGATO N. 38 Certificato [REDACTED]
- ALLEGATO N. 39 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 3**;
- ALLEGATO N. 40 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 3**;
- ALLEGATO N. 41 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 42 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 43 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 4**- storica;
- ALLEGATO N. 44 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 45 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 46 Visura storica per immobile – SEC/5, p.lla 269, **sub 13**;
- ALLEGATO N. 47 Planimetria catastale - SEC/5, p.lla 269, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 48 Offerte di vendita.

Napoli 8.12.2024

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE