



TRIBUNALE DI NAPOLI



XIV SEZIONE CIVILE



Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Balletti



N. 592/2021 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da _____
_____ (creditore procedente - avv. _____) contro _____
Renato.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



1

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



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	11
In merito al quesito 4).....	13
In merito al quesito 5).....	15
In merito al quesito 6).....	17
In merito al quesito 7).....	24
In merito al quesito 8).....	26
In merito al quesito 9).....	29
In merito al quesito 10).....	30
In merito al quesito 11).....	30
In merito al quesito 12).....	31
In merito al quesito 13).....	37
In merito al quesito 14).....	38

TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE GIUDIZIARIE® XIV^a SEZIONE CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa M. Balletti, con provvedimento del 26/04/2023, comunicato con PEC del 26/04/2023, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 592/2021 del R.G.E., promossa da “_____”, rappresentata dall'avv. _____, contro il debitore esecutato sig. _____.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della XIV Sez., con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata la data e l'ora del primo accesso fissato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E. avv. Rita Vaccaro, previo comunicazioni inviate alle parti, per il giorno martedì 23 maggio 2023 alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di primo accesso, il C.T.U. si è recato presso l'immobile pignorato nel giorno e all'orario stabilito, congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati, redigendo a sua volta il suddetto verbale, di cui si allega copia (All. 2).

Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici dell'immobile in oggetto, risale ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 02/11/2021 ai nn. 32420/23393.

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica riguardante il cespite in oggetto, ma ha depositato l'estratto di Mappa del fabbricato, entrambi recuperati, comunque, dal sottoscritto presso l'Ufficio Catasto; inoltre, ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storico del debitore, anche questi recuperati

dallo scrivente presso il Comune di Napoli (Servizi Demografici), da cui risulta, in particolare, dal “certificato negativo di matrimonio” (All. 3), che il debitore, sig. _____, nato a _____, il _____, è celibe, quindi di stato civile libero, di conseguenza lo stesso, come riportato correttamente anche nell’atto di provenienza, acquistava l’immobile oggetto di pignoramento nel medesimo stato civile.

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

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

*L’esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

Al riguardo:

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

*- qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell’usufrutto; quota di ½ in luogo dell’intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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);*

- 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.

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla Via Carlo Celano n. 29, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, intestato al sig. _____ per la piena proprietà.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: **non indicato**

INDIRIZZO ATTUALE: **Via Carlo Celano n. 29** (riportato sulla visura catastale).

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

“... Censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana MER - foglio 8 - particella 67 - sub. 138; ...”

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: **non indicati.**

CONFINI ATTUALI: l'immobile confina: **a Nord con Via Carlo Celano, ad Ovest con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 27, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 96 - ex 7) e cassa scala D, a Sud con immobile di aliena proprietà (Scala D, int. 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 9) e, ad Est con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 31, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 314 - ex 137).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: **immobile di proprietà del sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____**

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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4), nella documentazione ipocatastale (All. 5) e, nel titolo di provenienza (All. 6).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 7 - Tav. 1 e 2).

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

In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti

ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Descrizione del bene: lotto unico composto da appartamento per civile
abitazione**

Come detto l'immobile pignorato, è sito in **Napoli, alla "Via Carlo Celano n. 29"**, ed è costituito da un **appartamento per civile abitazione, posto al piano terra**, con accesso dal suddetto civico, identificato al **N.C.E.U. del Comune di Napoli**, con i seguenti dati catastali: **SEZ MER; Foglio 8, P.lla 67; Sub. 138, Cat. A/4**. Il cespite appartiene ad un fabbricato residenziale di antica costruzione, a cui si accede dal portone di ingresso posto all'altezza del civico 26 di Via Michelangelo Ciccone (isolato 311, scale A e B) e, dal portone di ingresso posto all'altezza del civico 29 di via Giovanni Tappia (isolato 311, scale C e D), realizzato con struttura portante in muratura di tufo che, attualmente, si presenta in mediocre stato di conservazione per lo stato generale

delle finiture superficiali (intonaci e pitture interni ed esterni). Lo stabile è costituito da un piano terra e, da quattro ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, ed è servito da quattro corpi scala privi di ascensore (All. 8 - Foto da 1 a 12).

L'immobile ha accesso diretto su strada dal civico 29 di via Carlo Celano (All. 8 - Foto da 4 a 12).



Come verificato nel corso dei sopralluoghi, la planimetria del bene non risulta conforme a quella riprodotta nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente (All. 5), precisando che, dai riscontri effettuati, la planimetria catastale non corrisponde a quella dell'immobile in oggetto, ma ad un altro immobile appartenente allo stesso fabbricato, posto al IV° piano dello stabile (come riportato sulla planimetria), probabilmente per una errata attribuzione catastale (All. 7 - Tav 3 e 4. Cfr. risposta al quesito 6).

L'immobile pignorato è costituito da:

- un (1) ingresso-soggiorno (All. 8 - Foto da 13 a 18);
- una (1) cucina (All. 8 - Foto da 19 a 24);
- un (1) servizio igienico (All. 8 - Foto da 25 a 30);
- un (1) soppalco uso camera da letto (All. 8 - Foto da 31 a 36).

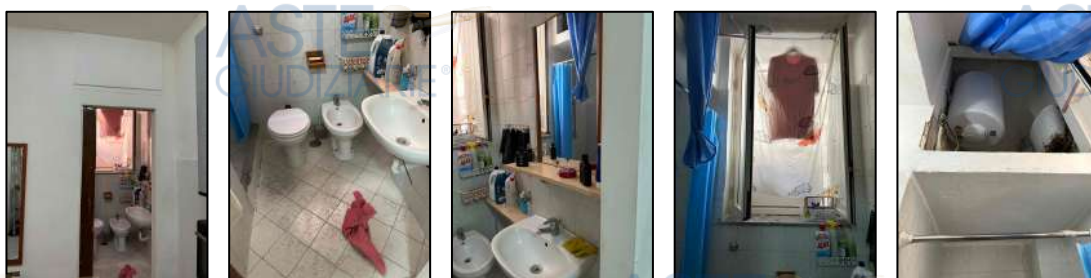
L'appartamento è dotato di unica esposizione a Nord su Via Carlo Celano, con due finestre, su cui affacciano l'ingresso-soggiorno e il W.C.. Entrando dal portoncino d'ingresso, ci si trova in un unico ambiente ingresso-soggiorno (All. 8 - Foto da 13 a 18), dotato di affaccio con finestra a Nord su Via Carlo Celano, da cui, da un passaggio aperto posto a sinistra dell'ingresso si accede alla cucina (All. 8 - Foto da 19 a 24), priva di finestre, da cui, da una porta scorrevole posta

a sinistra del vano, si raggiunge il servizio igienico (W.C. - All. 8 - Foto da 25 a 30), anch'esso dotato di un affaccio con finestra a Nord su Via Carlo Celano.



Tornando nell'ingresso-soggiorno, da una scala a chiocciola, posta a destra dell'ingresso, si accede al soppalco, adibito a camera da letto, privo di finestre (All. 8 - Foto da 31 a 36).

Gli ambienti interni hanno altezze nette utili comprese tra i 2,10 m (Ingresso-soggiorno, intradosso soppalco), i 2,90 m della cucina e, i 3,70 m del W.C.



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti, sono in piastrelle di gres porcellanato di colore ghiaccio da 40x40 cm, (montate a 45°). I rivestimenti del bagno (a tutt'altezza), sono anch'essi in piastrelle di gres ceramica: di formato 20 x 20 colore bianco, così come il rivestimento della cucina, dello stesso formato. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, con vetro camera, privi di tapparelle, con grate esterne in ferro oscuranti tipo *napoletane*.



L'appartamento è allacciato alla rete di distribuzione della corrente elettrica, ma non a quella del gas-metano ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico; è privo di impianto di riscaldamento, ma è dotato di un boiler elettrico per il riscaldamento-raffrescamento dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario posto nel W.C. (All. 8 - Foto 30). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, gli impianti appaiono in buono stato e sono funzionanti, tuttavia, non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli stessi, ne è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005, poiché sino al 1 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all'atto di compravendita. In ogni caso tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00. Non si segnalano sull'immobile in oggetto, particolari dotazioni condominiali.

La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 31,00 mq.

La superficie lorda (Sl) dell'immobile è pari a 37,00 mq

La superficie Commerciabile (Sc) dell'immobile è pari a 37,00 mq

(Cfr. risposta quesito 12).

L'appartamento confina: a Nord con Via Carlo Celano, ad Ovest con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 27, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 96 - ex 7) e cassa scala D, a Sud con immobile di aliena proprietà (Scala D, int. 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 9) e, ad Est con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 31, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 314 - ex 137).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Lo scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico per il bene in questione, appartamento per civile abitazione, dotato di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 4).

Come risulta dai documenti catastali attuali e di archivio recuperati (mappe, visure catastali e planimetrie attuali e storiche - All. 4), oltre che dalle tavole del Centro Storico del P.R.G. il fabbricato cui appartiene l'immobile *de quo*, è stato costruito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento sulla particella attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67, corrispondente alla P.lla 80 del Foglio 145 del Catasto Terreni (All. 4).

L'ultima planimetria catastale dell'immobile, risulta depositata il 30 maggio 1986, data della costituzione catastale dello stesso, effettuata con COSTITUZIONE del 30/05/1986 in atti dal 01/02/1995 (n. Y1997.1/1986),

dalla ricerca effettuata non è stato possibile risalire al sub originario, per cui non è stato possibile allo stato risalire alla planimetria originaria dell'immobile (All. 4), risalente al 26/12/1939, data degli accatastamenti originari dei primi subalterni del fabbricato (oggi soppressi), visionata dall'estrazione delle planimetrie storiche di alcuni immobili confinanti (All. 4). Non si segnalano frazionamenti o variazioni catastali sull'immobile in questione dalla predetta costituzione ad oggi.

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

Si rileva tuttavia, in seguito ai riscontri effettuati in Catasto e al rilievo dell'immobile, che la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, non corrisponde allo stesso, ma ad un altro immobile appartenente allo stesso fabbricato posto al quarto piano della scala C, come si evince anche dalla ricostruzione grafica effettuata con le planimetrie storiche degli immobili confinanti (All. 8 - Tav. 3 e 4), probabilmente per un errata attribuzione della planimetria catastale eseguita dalla società che in origine ha costruito lo stabile,
“_____”. Di conseguenza la consistenza riportata sulla visura catastale non corrisponde a quella dell'immobile in oggetto. Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, tuttavia, poiché l'immobile in oggetto non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per alcune trasformazioni interne effettuate senza Titolo Edilizio, la regolarizzazione della planimetria catastale non può essere effettuata prima di aver richiesto presso i competenti uffici tecnici comunali un Accertamento di Conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.e i.) per opere realizzate in difformità

o in assenza di S.C.I.A., al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile (cfr. risposta al quesito n. 6).

In merito al quesito 4): procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla via "Carlo Celano n. 29" (appartenente al fabbricato di Via Giovanni Tappia n. 29 is. 311), costituito da:

Appartamento posto al piano terra, composto da: un (1) ingresso-soggiorno; una (1) cucina; un (1) servizio igienico; un (1) soppalco uso camera da letto. Esso confina: a Nord con Via Carlo Celano, ad Ovest con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 27, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 96 - ex 7) e cassa scala D, a Sud con immobile di aliena proprietà (Scala D, int. 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 9) e, ad Est con immobile di aliena proprietà (Via Carlo Celano n. 31, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ MER; Foglio 8; P.lla 67; Sub 314 - ex 137), ed è indenticato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ MER; Fogl. 8; P.lla 67; Sub 138; Cat. A/4; Classe 4; Consistenza 2,5 vani; Sup. Cat. Tot. 76 mq; Rendita € 135,57. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per errata attribuzione

planimetrica (Cfr. risposta al quesito 3); la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per la presenza di alcuni interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., per i quali è stato previsto un Accertamento di Conformità (ex art. 37 del D.P.R. 380/01), con relativo ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati sottratti al valore di mercato stimato.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 35.000,00 (trentacinquemila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa,*

individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

2) 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.

- In data **01 agosto 2008**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Luigi D'Aquino, n. rep./racc. 19846/11762** (All. 6), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **04 agosto 1982 ai nn. 29637/19039**, perveniva al sig. _____, di stato civile celibe, nato a _____, il _____, C.F.: _____, per acquisto dal sig. _____, nato a _____, il _____, C.F.: _____, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, appartamento per civile abitazione sito in Napoli alla via Carlo Celano n. 29, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati: SEZ MER; Fogl. 8; P.lla 67; Sub 138; Cat. A/4; Classe 4; Consistenza 2,5 vani; Rendita € 135,57.

- In data **18 settembre 2002**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Giuseppe Cioffi, n. rep./racc. 10009/3780** (All. 9), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il **24 settembre 2002 ai nn. 25228/18410**, perveniva al

suddetto sig. _____, per acquisto dalla società _____
_____, con sede in _____, C.F.: _____, la piena ed esclusiva
proprietà, dell'immobile oggetto di pignoramento.

- In data **28 novembre 1991**, con atto di conferimento in società a rogito
del notaio **Vincenzo Castaldo, n. rep./racc. 214850/9623** (All. 10), trascritto
nei registri immobiliari di Napoli I il **26 novembre 1991 ai nn. 26786/18294**,
perveniva alla suddetta società _____, dalla _____
_____, con sede in _____, C.F.: _____,
la piena ed esclusiva proprietà, dell'immobile oggetto di
pignoramento.

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento
trascritto in Napoli I il 02 novembre 2021 ai nn. 32420/23393.

Non si segnalano frazionamenti o variazioni significative sull'immobile
pignorato (All. 4).

Il bene oggetto di pignoramento insiste sulla particella individuata al Catasto
Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ MER; Foglio 8; p.lla
67**; corrispondente alla **p.lla 80, foglio 145** del Catasto Terreni (All. 4).

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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:

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli, centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 11). Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 15 IV) del Centro Storico quale "unità edilizia di base otto-novecentesca e novecentesca, originaria o di ristrutturazione a corte" (All. 11). Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre, nello specifico, le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte sono disciplinate dagli artt. 86, 87, 88, 89, 90 e 91 delle N. T. A. (All. 11). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico**. Si precisa, altresì, che l'area non rientra nel

perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici, né risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, inoltre, non ricade nelle zone di interesse archeologico di cui all'art. 58 della Variante al P.R.G. (All. 12). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

L'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, istituiva l'obbligatorietà della licenza di costruzione per 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 dell'aggregato urbano”*; in particolare, per la città di Napoli, già l'art. 1 del previgente nonché primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli datato 1935, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II e successivamente omologato dal M.LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII, precisava che *“nel territorio del Comune di Napoli .. non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco .. la costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti”*.

Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile

pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto degli artt. 86, 87, 88, 89, 90 e 91 i quali, essendo riferiti alle "unità edilizie di base otto-novecentesca, originaria o di ristrutturazione a corte" (All. 11), acclarano ampiamente che l'appartamento *de quo* è inserito in un volume edilizio costruito in epoca otto-novecentesca; 2) il confronto con la cartografia generale della città di Napoli, disegnata sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni a partire dal 1872, in particolare della Tav. F.13 "Museo Nazionale", di rilievo (1877) e di progetto (1887 - All. 13), ci conferma che l'unità edilizia in questione rientra in quelle previste nell'ambito dei processi di trasformazione urbana attuati dal Piano di Risanamento della Città di Napoli, a partire dal 1885 sino al 1939 circa; 3) Lo scrivente ha verificato presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Napoli, la presenza del fabbricato in una foto aerea dell'I.G.M. del 1929 (volo 23/11/1929 Strisc. II fot. III sx). Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima. In ogni caso, lo scrivente ha effettuato la ricerca presso lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Napoli, per verificare l'esistenza di eventuali Licenze, Concessioni Edilizie o Dichiarazioni di Abitabilità/Agibilità, relative al fabbricato, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 o di leggi previgenti, non rinvenendo alcuna documentazione in merito (All.to 14).

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, che come detto appartiene ad un fabbricato costruito prima del 1935 in assenza di Licenza Edilizia, in mancanza di grafici progettuali, i documenti più significativi che possono testimoniare le eventuali variazioni e modifiche apportate nel tempo all'originaria consistenza, oltre alle descrizioni riportate negli atti di

provenienza, sono senza dubbio quelli catastali ed, in particolare, le planimetrie catastali attuali e storiche. Nel caso del bene in oggetto, tuttavia, come in già accennato in risposta ai precedenti quesiti, l'ultima planimetria catastale dell'immobile, risulta depositata il 30 maggio 1986, data della costituzione catastale dell'attuale subalterno, effettuata con COSTITUZIONE del 30/05/1986 in atti dal 01/02/1995 (n. Y1997.1/1986). Dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire al subalterno originario, per cui non è stato possibile allo stato risalire alla planimetria d'impianto dell'immobile (All. 4), risalente al 26/12/1939, data degli accatastamenti originari dei subalterni del fabbricato (oggi soppressi), riportata sulle planimetrie storiche di alcuni immobili confinanti (All. 4). Si rileva ancora, in seguito ai riscontri effettuati in Catasto e al rilievo dell'immobile, che la planimetria catastale associata all'immobile in oggetto, non corrisponde a quest'ultimo, ma ad un altro immobile appartenente allo stesso fabbricato posto al quarto piano della scala C, come si può dedurre anche dall'esame delle planimetrie storiche degli immobili confinanti (All. 8 - Tav. 3 e 4), probabilmente per un errata attribuzione della planimetria catastale effettuata dalla società che in origine ha costruito lo stabile, "_____". Sempre confrontando la planimetria dello stato dei luoghi con le planimetrie originarie di alcuni immobili confinanti, risalenti al 26/12/1939 (in particolare con la planimetria del sub 6 (oggi soppresso), simmetrica a specchio, con quella dell'immobile in oggetto. All. 8 - Tav. 4), si può dedurre, che la planimetria originaria dell'immobile, sia stata modificata con una diversa distribuzione degli spazi interni, chiudendo con un tramezzo divisorio, l'originario passaggio aperto tra la cucina e il bagno, oltre alla realizzazione di un soppalco uso stanza da letto, sull'attuale vano ingresso-soggiorno, che tuttavia, non rispetta le altezze minime abitabili prescritte dal D.M. 5 luglio 1975 (art. 1) e, dalla L. 457/78 (Art. 43). Per i suddetti interventi, di cui non è stato possibile risalire alla datazione, riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, per la realizzazione del soppalco, dalle indagini

effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Napoli, non sono state rinvenute richieste di autorizzazione (All. 15), né risultano esistenti richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (All. 16). Si precisa, altresì, a tal riguardo, che non sono state rinvenute allo stato ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli con riferimento all'immobile *de quo* (All. 17). Mentre la variazione degli spazi interni, è sicuramente sanabile perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la realizzazione del soppalco, che come detto non rispetta le altezze minime abitabili prescritte dalla legge gli immobili ad uso abitativo. In ogni caso, si rileva che essendo i suddetti interventi, effettuati senza Titolo Edilizio, su una consistenza legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, gli stessi possono essere considerati abusi parziali, eliminabili con un ripristino dello stato dei luoghi, per cui, a parere dello scrivente, l'immobile può essere regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi *quo ante* con un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione degli spazi interni ed effettuato anche il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione del soppalco, da comunicare anche all'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

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

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, l'eventuale deposito di autorizzazione sismica in sanatoria al genio civile per la rimozione del soppalco e il ripristino delle continuità murarie portanti, l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € **4.900,00**

(quattromilanovecento/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 18). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 4.767,53, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **5.200,00** (cinquemiladuecento/00), che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **10.000,00** (diecimila/00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 23 maggio 2023, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Rita Vaccaro, come trascritto nel Verbale di primo accesso (All. 2), il sottoscritto ha appreso, alla presenza della madre del debitore sig.ra _____, che il bene fosse occupato ed utilizzato come appartamento da circa due settimane dal sig. _____

_____, nato il _____ (All. 2), anch'egli presente, ma sprovvisto di documento, che chiedeva di non essere identificato, subentrato al conduttore sig. _____. Come riportato nel verbale, secondo dichiarazione rilasciata dalla sig.ra _____, l'immobile è stato in precedenza locato al suddetto sig. _____, come da contratto di locazione recuperato in copia dal sottoscritto a seguito di ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli III (All. 19), non ulteriormente rinnovato dopo la seconda scadenza.

Secondo il predetto contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 09/04/2018 (All. 19), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3, Ufficio DPNA2 UT Napoli 3 - anno 2018 serie 3T n. 3301, tra il debitore sig. _____ (Locatore), proprietario dell'appartamento in oggetto, nato a _____ il _____, C.F.: _____ e il sig. _____ (Conduttore), nato in _____ il _____, C.F.: _____, la locazione ha durata di due anni, a partire dal 09/04/2018, sino all' 08/04/2020 (prima scadenza), rinnovabili tacitamente per altri due anni, fino all' **08/04/2022** (**seconda scadenza**). Ancora, secondo quanto riportato nel suddetto contratto (art. 5) canone annuo della locazione, non comprensivo degli oneri condominiali ordinari, è di € **1.800,00** annui da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € **150,00**, ciascuna con scadenza al giorno 5 di ogni mese.

Lo scrivente fa rilevare, tuttavia, in base a quanto verbalizzato in fase di sopralluogo che, anche se la registrazione del suddetto contratto risulti antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **02/11/2021 ai nn. 32420/23393**, lo stesso, essendo allo stato scaduto e non rinnovato dalle parti, è da considerarsi nullo, per cui l'immobile risulta attualmente occupato senza titolo dal sig. _____, di conseguenza lo scrivente, come prescritto dal quesito ha calcolato il valore di locazione del bene, stimandone in base a quest'ultimo, anche la relativa indennità di locazione.

Per determinare il valore di locazione attuale dell'immobile in oggetto, lo scrivente si è riferito al valore di mercato medio per immobili simili (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione) appartenenti

alla stessa zona omogenea, riportati dall'OMI, con riferimento al II° Semestre del 2022 (Osservatorio del mercato Immobiliare - All. 20; Cfr. risposta al quesito 12), da cui risulta che il valore di locazione di mercato medio per la zona omogenea in questione corrisponde a circa **5 €/mqxmese**.

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Snu + xA1 + yA2 + zA3$$

Dove Snu è la superficie netta utile. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale nel caso del valore di locazione, si utilizza la superficie netta utile Snu al posto della Sl = superficie lorda. la Superficie netta utile complessiva, dell'immobile è pari a 31,00 mq

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

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

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{31,00 + [0,00]\} = 31,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, otteniamo il valore di locazione dell'immobile riferito alla mensilità.

$$Vl = 5 \text{ €/mq} \times 31,00 \text{ mq} = \text{€ } 160,00 \text{ (centosessanta/00)/mese}$$

per cui, considerando la precarietà dell'occupazione e l'obbligo di rilascio immediato del bene, può essere richiesta un'indennità di occupazione pari a circa la metà del valore di locazione dell'immobile.

$$\text{Indennità di locazione} = \text{€ } 80,00 \text{ (ottanta/00)/mese,}$$

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per quanto riguarda **i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

l'immobile e le sue pertinenze, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori, nonché da pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), inoltre, non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali; tuttavia, non è dato sapere se il bene è gravato da oneri condominiali insoluti, perché l'amministratore del condominio di Via Giovanni Tappia n. 29, cui il cespite appartiene, avv. Pierluigi Scarpa Grano, non ha risposto alle richieste inoltrate dallo scrivente, nonostante i solleciti comunicati sia a mezzo PEC che telefonicamente (All. 1 - cfr. risposta al quesito 11). Il bene pignorato, infine, non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12); si rileva, tuttavia,

dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 5), un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla *"Delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile"* del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934, nn. 35977/25016 del 05 dicembre 2013** (All. 5). Come riportato dallo Statuto del Consorzio: *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile.....9. Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* (All. 21). Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 - centro Direzionale Isola F2), estraendo l'ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 20/07/2021), intestato al sig. _____ da cui si evince che la retta annuale per l'immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a € 8,25 (All. 22), inoltre per completezza di documentazione allegata lo scrivente ha estratto tutti gli avvisi precedenti sino

al 2016, da cui risulta che la suddetta retta risulta sempre pagata, come da riepilogo e avvisi di pagamento estratti ed allegati (All. 23). In ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, eventuali pagamenti insoluti resteranno sempre a carico dei precedenti proprietari, poiché l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli **i vincoli od oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato (All. 5):

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 04 agosto 2008 ai nn. 29638/5998**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per € 90.000,00 (novantamila/00), a favore della _____, con sede in _____, C.F.: _____ e contro _____, nato a _____, il _____, debitore esecutato, a garanzia di mutuo di € 60.000,00 (sessantamila/00), della durata di anni 25, giusta atto notaio del Notaio D'Aquino Luigi del 01.08.2008, rep./racc. 19847/11763, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare del 02 novembre 2021 ai nn. 32420/23393**, a favore della _____, con sede in _____, C.F.: _____ derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale UNEP, Tribunale di Napoli, Repertorio 16651/2021 del 08/09/2021 e contro _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per la relativa rettifica della planimetria catastale, stimati per una cifra forfettaria complessiva pari ad € 10.000,00 (diecimila/00), che sono stati detratti

al valore di mercato stimato, al fine di determinare il prezzo base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

In merito al quesito 9): verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato presso l'Agenzia del Demanio.

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6, 7, 9 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 24).

In merito al quesito 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e relativa documentazione, inoltrata all'avv. Pierluigi Scarpa Grano, amministratore del condominio di Via Giovanni Tappia n. 29, cui appartiene l'immobile in oggetto, effettuata in data 23 maggio 2023; nonostante i solleciti, inoltrati sia a mezzo PEC (in data 29 maggio 2023 - All. 1), che telefonicamente, lo scrivente non riceveva alcuna risposta dall'amministratore, per cui allo stato, non è dato sapere se sull'immobile pignorato gravino particolari vincoli di destinazione, servitù condominiali o oneri insoluti relativi agli ultimi due anni anteriori alla presente relazione, né sulle ulteriori richieste poste dal quesito. Lo scrivente precisa, tuttavia che, dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile in oggetto (All.ti 6, 9 e 10) e, della documentazione catastale e ipotecaria (All.ti 6 e 7), non si rilevano particolari vincoli di destinazione, né di servitù condominiali, ovvero limitazione all'utilizzo dell'immobile pignorato, inoltre, secondo quanto riportato da dichiarazioni messe a verbale, "*... le spese mensili ordinarie riferite al bene in oggetto ammontano a € 7,50 e i pagamenti sono in regola ...*" (All. 2).

Il sottoscritto si riserva, in ogni caso, di integrare la documentazione allegata, ove mai dovesse ricevere dall'amministratore la suddetta certificazione.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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.

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla via "Carlo Celano" n. 29, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città (Zona A del P.R.G.), quartiere Mercato, amministrato dalla II Municipalità del Comune di Napoli (Avvocata, Montecalvario, Mercato, Pendino, Porto e S. Giuseppe) e fa parte di un fabbricato di antica costruzione, realizzato con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva originaria dell'edificio *a corte*, composto da un piano terra, destinato prevalentemente a locali deposito e

abitazione, oltre quattro ulteriori piani in elevazione, destinati ad abitazione. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di mediocre stato di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne e interne. Nell'ambito del comune di Napoli l'immobile gode di ottima accessibilità, essendo posto a soli 650 m dalla Stazione Centrale di Napoli, collegata con la linea 1 della Metropolitana di Napoli e, a 700 m dalla stazione della Circumvesuviana, che collega Napoli ai Paesi Vesuviani

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

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, oltre che della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 20). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA, Corso Lucci n. 169, 80142 Napoli; IMMO FIN, Corso Garibaldi n. 235, 80141 Napoli.

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

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

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

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella stessa zona omogenea di riferimento (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione - II sem. 2022), rientra in un intervallo compreso tra 1.200 €/mq e 1.850 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.500 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione: appartiene ad un fabbricato di antica costruzione (ante 1935) ed è posto ad un piano terra con accesso su strada, inoltre, non gode di una buona esposizione ed illuminazione e non è dotato di impianto di riscaldamento. Al contrario, l'immobile appare in discreto stato di manutenzione e può considerarsi libero perché l'assenza di contratti di locazione in corso di validità, registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,95
- piano terra con accesso su strada = 0,90
- esposizione ed illuminazione (mediocre) = 0,95

- immobile privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- stato d'uso e manutenzione (discreto stato di manutenzione) = 1,00
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.500 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Sl + xA1 + yA2 + zA3$$

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

$$SNU = \text{Sup. Netta Utile} = 31,00 \text{ mq}$$

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

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

$$Sl = 37,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{37,00 + [0]\} = 37,00 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 37,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 45.000,00} \text{ (quarantacinquemila/00).}$$

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

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

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5 %). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile in discrete condizioni di manutenzione è stata applicato un coefficiente pari a 1,00 (nessuna riduzione). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, in quanto il contratto di locazione rilevato risulta scaduto (alla seconda scadenza) e non ulteriormente rinnovato (coeff. = 1,00 - Cfr. risposta al quesito 7). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **10.000,00**, cifra complessiva dei costi di ripristino dello stato dei luoghi e degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 6). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuzione Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a € 8,25 (cfr. risposta al quesito 8 - All. 23), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non avendo potuto accertare l'esistenza di eventuali oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta al quesiti 8 e 11), lo scrivente, di conseguenza, non ha applicato, in questo caso, alcuna riduzione al valore di mercato.

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni è di:

$$V_m = 45.000,00 - 10.000,00 = € 35.000,00$$

(trentacinquemila/00 euro).

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

Dati catastali attuali	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ MER - Fogl. 8; P.III 67; Sub 138; Cat. A/4; Classe 4; Vani 2,5; Sup. Cat. Totale 76,00; Rendita € 135,57.
Sup. netta utile immobile	mq 31,00

Sup. lorda immobile	mq 37,00
Sup. commerciabile immobile	mq 37,00
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	1.500,00
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	1.200,00
Valore di mercato complessivo dell'immobile	€ 45.000,00
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coeff. di riduzione = 0,95 Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino dello stato dei luoghi + oneri amm. e tecnici)	- € 10.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 1,00 Immobile in discrete condizioni di manutenzione
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 (Appartenenza al Comprensorio di Contribuente del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla - quota annuale trascurabile)
Oneri Condominiali insoluti nei due anteriori alla data della perizia	Non verificati per mancata risposta condominiale
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 35.000,00	

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

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

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

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

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

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto, non è divisibili in natura, trattandosi di un appartamento destinato ad unica

abitazione, dotato di un unico ingresso e unico servizio igienico, non comodamente divisibile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Come accennato in precedenza lo scrivente ha acquisito presso gli uffici del Comune di Napoli il certificato di residenza storico del debitore sig. _____

_____, da cui risulta che lo stesso risiede in Napoli, alla Via Carlo Celano n. 29, Pi. Terra (All. 3). Inoltre, lo scrivente acquisiva anche copia del “*Certificato negativo di matrimonio*” del debitore (All. 3), da cui risulta che lo stesso è celibe, di conseguenza è e di stato civile libero, per cui, al momento dell'acquisto dell'immobile staggito, lo stesso si trovava nel medesimo regime, come correttamente riportato nell'atto di provenienza (All. 6).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non

inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;

- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali “omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)” ed eventuali “omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

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

Napoli, 3 giugno 2023

l’Esperto

arch. Luca Di Meglio





Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale

