

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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED]
relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 539/2022 – [REDACTED]
[REDACTED]

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo

PREMESSO

- che, il 23 gennaio dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

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

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

- 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.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo**



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

espr. imm. n. 539/2022 -

relazione

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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



espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

- **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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota



di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto 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 **oggetto 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).



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

CIO' PREMESSO

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

"...UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI N.199, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO POSTO AL TERZO PIANO, INTERNO 10, (...) CATASTALMENTE INDIVIDUATO ALLA SEZ. AVV., FOGLIO 9, MAPPALE N. 105, SUB 25, CATEGORIA A/4, PIANO TERZO INTERNO 10..." (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 23.02.2022, alle ore 10,00, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Matteo Renato Imbriani n. 199, presso l'immobile subastato, sito al terzo piano, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto i coniugi esecutati: Sigg.ri [REDACTED] che hanno consentito l'accesso ai luoghi e alla loro presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, oggetto di pignoramento (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

In questa sede il Sig. [REDACTED] esibiva e forniva allo scrivente ausiliario copia del titolo di provenienza, nota di trascrizione e ricevuta di voltura (cfr. **ALLEGATI 8-9-10**).

In data 28.08.2023 e 29.08.2023 si sono resi necessari altri due accessi presso l'immobile staggito al fine di confrontare il rilievo dello stato dei luoghi con la restituzione informatizzata dello stesso, nonché rilevare l'altezza della cucina (dall'esterno), sul posto ho rinvenuto la Sig.ra [REDACTED] e alla sua presenza ho effettuato le verifiche suindicate, ho



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (estratti di mappa censuaria, visure attuali e storiche nonché richiedere planimetrie corrispondenti, planimetria catastale di impianto, ecc.) per l'esatta identificazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, le indagini sono state estese, per motivi urbanistici, anche alle unità adiacenti non oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-35-36-37-38-39-40-42-46**).

Mi sono, altresì, recata presso l'ufficio anagrafe per richiedere l'estratto di matrimonio, i certificati di residenza e di famiglia (**cf. ALLEGATI 11-12-13**), nonché presso l'Ufficio condono per acquisire la domanda in sanatoria relativa al cespite subastato (**cf. ALLEGATI 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28**).

Mi sono inoltre recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per leggere i titoli di provenienza ed acquisire copia dei titoli di provenienza ultraventennali (**cf. ALLEGATI 29-41**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e ai debitori esecutati (**cf. ALLEGATI 30-31-32**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED]
relazione

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data **13/12/2022**, ai nn. 36124/27397.

È stata verificata la **completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.**

La certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo del 16.12.2022, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dell'unità immobiliare pignorata e si estende ad un atto *inter vivos* antecedente il ventennio: atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente oltre i venti anni la trascrizione del pignoramento e, precisamente, atto di compravendita per notar Valentino Sergio dell'1.07.1996, rep. 41179, trascritto a Napoli 1 il 10.07.1996 ai nn. 13264/8890 con il quale [REDACTED] acquistavano ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà l'immobile, *illo tempore*, identificato con i medesimi dati catastali attuali² dalla Sig.ra [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 26-27**).

L'esatto e completo quadro sinottico della provenienza, è il seguente:

- il cespite sottoposto a pignoramento “...UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI N.199, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO POSTO AL TERZO PIANO, INTERNO 10, (...) CATASTALMENTE INDIVIDUATO ALLA SEZ. **AVV**, FOGLIO **9**, MAPPAL N. **105**, **SUB 25**, CATEGORIA **A/4**, PIANO TERZO INTERNO 10...” è pervenuto ai debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

² Foglio 9, p.lla 105, sub 25, varia la consistenza catastale indicata che era di 3 vani in luogo degli attuali 5 vani.



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

in comunione dei beni e di [REDACTED] per
la quota di 1/2 di piena proprietà, in comunione dei beni, in forza di **atto di compravendita per Notar Licenziati Marco del 30.05.2007**, rep. 2399/1691, trascritto a Napoli 1 il 4.06.2007, ai nn.24167/11262 per averlo acquistato dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] **cf. ALLEGATI 9-10).**

➤ Ai suindicati [REDACTED] quanto sopra pervenire in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di retrocessione per notar LICENZIATI MARCO del 30.05.2007, rep. 2398/1690, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 4/06/2007 ai nn. 24166/11261 con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] riceveva in retrocessione la quota di 1/2 della piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED]
- ❖ atto di donazione accettata per notar Santangelo Enrico del 06/04/2007, rep. 26211/8978, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 18/04/2007 ai nn. 16904/7849 con il quale [REDACTED] riceveva in donazione la quota di 1/2 della piena proprietà da [REDACTED] A;
- ❖ atto di compravendita per notar VALENTINO SERGIO dell'1.07.1996, rep. 41179, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, addi 10/07/1996, ai nn. 13264/8890 con il quale, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno da [REDACTED] **(cf. ALLEGATI 26-27).**

Si segnala che è stato necessario estendere l'indagine anche ai titoli antecedenti per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene subastato, per cui, l'immobile è pervenuto:



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

- alla Sig.ra [REDACTED] dalla propria madre Sig.ra [REDACTED], giusta atto di donazione per notar Lea Sbriziolo del 18.10.1979, trascritto a Napoli 1, l'8.11.1979 ai nn. 18039/14074;
- alla Sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto per notar Roberto Chiari del 21.04.1953, rep. 12659, trascritto in data 23.04.1953 al n. 9895;
- alla Sig.ra [REDACTED] dalla propria madre [REDACTED] giusta atto di donazione per notar Enrico Campanile del 18.07.1932, rep. 12967, trascritto il 5.08.1932 al n. 19589 (cfr. ALLEGATO 29);
- alla Sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato dal Sig. [REDACTED] per notar Aiello del 31.10.1912 (cfr. ALLEGATO 41) e strumento di affranco per atto dello stesso notaio del 25.01.1922.

Si può affermare dunque che vi è continuità delle trascrizioni indicate.

Il creditore precedente **non** ha depositato gli estratti catastali attuali né quelli storici, si è dunque provveduto ad acquisire l'estratto di mappa ad effettuare le visure storiche del suolo e dell'unità immobiliare subastata nonché a richiedere e ad acquisire copia della planimetria catastale di impianto (cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-42).

Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali del cespite subastato.

Il creditore precedente **non ha depositato l'estratto per riassunto di matrimonio** con annotazioni marginali che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATO 11), in cui si certifica che i Sigg.r [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data **8.07.1999** (in data antecedente all'acquisto del bene subastato).

In calce al certificato è riportato, nessuna annotazione, ciò significa che è stata prevista la **comunione legale dei beni**.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

Il cespite sottoposto a pignoramento è il seguente: “...UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI N.199, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO POSTO AL TERZO PIANO, INTERNO 10, (...) CATASTALMENTE INDIVIDUATO ALLA SEZ. AVV, FOGLIO 9, MAPPAL N. 105, SUB 25, CATEGORIA A/4, PIANO TERZO INTERNO 10...” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione del pignoramento (**proprietà per quota 1/1 in comunione legale**) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (cfr. ALLEGATI 9-10).

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

Si è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo 6, della presente relazione, e al quale integralmente si rimanda. Occorre dunque aggiornamento della planimetria catastale previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. ALLEGATO 14).

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

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona,



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

dell'identificativo catastale, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani n. 199, piano terzo, in Catasto Fabbricati: Sez. AVV, Foglio 9, p.lla 105, sub. 25, cat. A/4.

Confini

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

- Nord- Est con cortile condominiale e ballatoio comune di accesso;
- Sud-est con cortile condominiale, ballatoio di accesso, appartamento adiacente accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale (sub 26) e via M.R. Imbriani;
- Sud-ovest con via Matteo Renato Imbriani e appartamento adiacente, accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale (sub 26).

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: **AVV**, foglio **9**, particella **105**, **sub 25**, Zona Cens. 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq. totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita Euro 253,06, indirizzo Via Vittorio Imbriani n. 199, interno 10, piano 3, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] cfr. **ALLEGATI 5-6**).



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



foglio 98, P.Illa 246 che identifica il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata al catasto terreni.



Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato – Napoli via Matteo Renato Imbriani, 199



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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



Prospetto dell'immobile subastato sulla strada principale

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani n. 199, piano terzo, in Catasto Fabbricati: Sez. AVV, Foglio 9, p.lla 105, sub. 25, cat. A/4.

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso da via Matteo Renato Imbriani civico n. 199.

Trattasi dell'appartamento dislocato al piano terzo del fabbricato, servito dalla scala posta a sinistra per chi entra dall'androne del fabbricato.

L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo comune del terzo piano.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



L'appartamento si compone di: ingresso, living parzialmente soppalcato, due camere da letto e cucinino, ricavato su solaio aggettante, prospiciente il cortile interno. Al livello superiore è posto il bagno e un piccolo ripostiglio alto, ricavato nella parte superiore della muratura adiacente la rampa scale di adduzione.

E' parte integrante dell'immobile un balconcino prospiciente la strada principale di accesso (via M-R. Imbriani- **cf. ALLEGATI 2-3**).

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è rifinito con parquet e in parte pavimentato con piastrelle in monocottura.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di cui alcuni con avvolgibili in plastica (living).

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

L'esposizione è su due lati: Nord-est e Sud-Ovest.

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

L'altezza interna è varia da m.l. 2.38 (K) a ml 4,44 (living).

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

Confini

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

- Nord- Est con cortile condominiale e ballatoio comune di accesso;
- Sud-est con cortile condominiale, ballatoio di accesso, appartamento adiacente accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale (sub 26) e via M.R. Imbriani;
- Sud-ovest con via Matteo Renato Imbriani e appartamento adiacente, accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale (sub 26).

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: **AVV**, foglio **9**, particella **105**, **sub 25**, Zona Cens. 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq. totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita Euro 253,06, indirizzo Via Vittorio Imbriani n. 199, interno 10, piano 3, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 5-6).

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



La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 67.54 (al netto della rampa di adduzione al bagno).

Il soppalco misura mq. 12.35.

La superficie globale lorda = 78.15 (al netto degli ampliamenti e delle superfici non condonabili e comprensiva della rampa di adduzione al bagno) – 0,98 (surplus di muratura con spessore maggiore di 50 cm.) + mq. 9.26 (bagno al livello superiore che verrà calcolato al 50% in considerazione che l'altezza è inferiore a quella minima abitabile).

La sup. scoperta = mq. 1.77

la superficie commerciale = $[(78.15-0.98) + (9.26/2) + (0,30 \times 1.77)] = \text{mq. } 77.17 + \text{mq. } 4.63 + 0.53 = \text{mq. } 82.33.$

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq.;

Il bagno è stato calcolato al 50% in considerazione del fatto che l'altezza interna lorda (al netto del controsoffitto) è inferiore a quella minima abitabile³.

Il corpo di fabbrica è stato identificati nell'estratto di mappa, ai terreni (**cfr. ALLEGATO 4**).

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

- al Catasto Fabbricati di Napoli: Sez. AVV, Foglio 9, **p.lla 105**;
- al Catasto Terreni di Napoli: Foglio 98 **p.lla 246**.

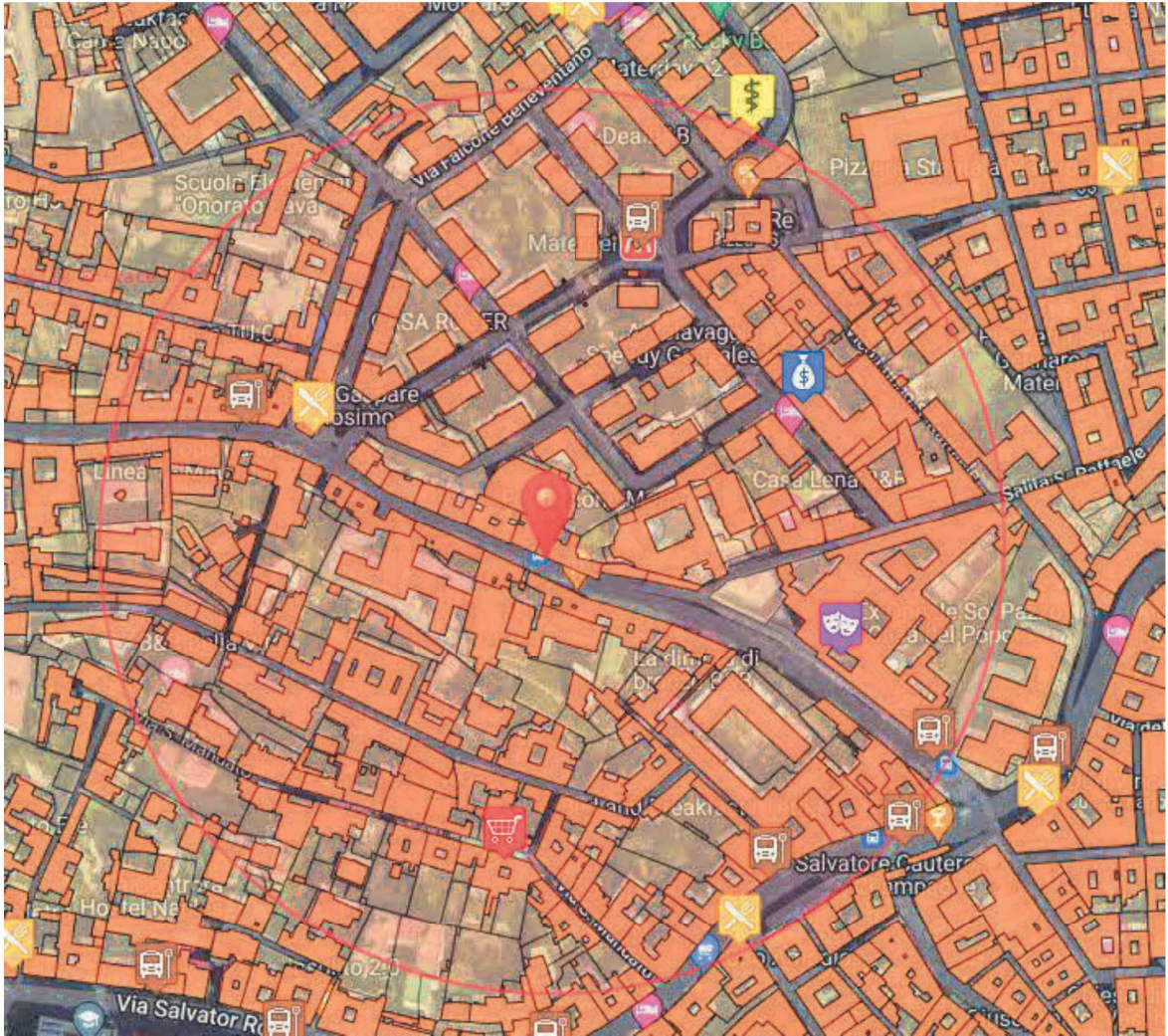
³ L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. La norma di riferimento è il D.M. del 5.07.1975.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 400 mt.

L'area, di enti urbani e promiscui, identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 98 particella 246 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. **ALLEGATO 7**).

Lo stabile, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, si compone di tre piani fuori terra e non è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

La costruzione è in muratura, rifinita con intonaco tinteggiato (in alcune parti sono visibili evidenti distacchi di intonaco). Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è pessimo. Il fabbricato ha bisogno di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.



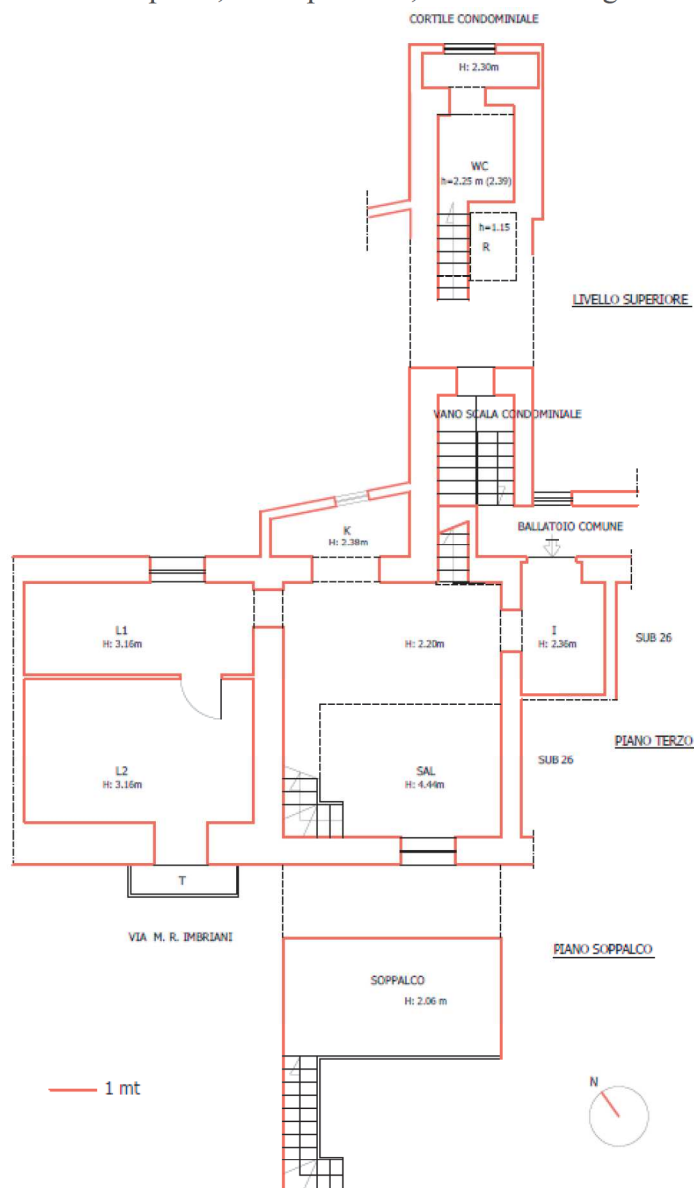
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 539/2022 -

relazione

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile subastato, è sprovvisto di portierato e/o servizio di guardiana ed è dislocato nel quartiere avvocata che, di fatto, rappresenta una delle aree più densamente popolate della città.

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, chiese, luoghi di ristoro, supermercati, farmacie, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, metropolitane, ed è ben collegata al sistema viario generale.



Rilievo dello stato attuale dei luoghi

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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

Via Imbriani rappresenta un'importante arteria di comunicazione territoriale del tessuto urbano di Napoli, collega via Salvator Rosa con via Confalone.

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- Sez. Urbana: **AVV**, foglio **9**, particella **105**, **sub 25**, Zona Cens. 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq. totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita Euro 253,06, indirizzo Via Vittorio Imbriani n. 199, interno 10, piano 3, intestato a [REDACTED] [REDACTED] 6, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sono state acquisite: la visura storica per u.i.u. e la corrispondente planimetria catastale-
(cfr. **ALLEGATI 5-6**).

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI SUBASTATI

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 98, **particella 246**, **ente urbano** di are 0.74, derivante da *variazione identificativo per allineamento mappe del 30.09.2005 pratica n. NA0595386 (n. 11802.1/2005)* della p.lla 246 del foglio 98 di are 5.10, presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cfr. ALLEGATO 7**).

Si segnala, come di seguito raffigurato, che la dividenda tra le particelle 246 e 242, riportata in vax, è errata, per una presumibile discrasia grafica. Le due camere da letto del cespite subastato ricadono, infatti, sulla p.lla attigua 242.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



Copertura camere da letto

L'u.i.u. pignorata AVV/9, p.lla 105, sub 25 di 5 vani deriva da *istrumento (atto pubblico)* dell'1.07.1996 in atti dal 18.02.1997 compravendita (n. 27852.1/1996) della stessa unità ma di vani 3, presente fin dall' impianto meccanografico del 30/06/1987 (cfr. **ALLEGATO 5**). L'ultima planimetria catastale, in atti, è stata presentata in data 15.11.1985 (cfr. **ALLEGATO 6**). E' stata richiesta all'Agenzia del Territorio e acquisita, dallo scrivente ausiliario, anche la planimetria catastale di impianto datata 15.04.1940 (cfr. **ALLEGATO 42**).

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

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

Si è provveduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (**cf. ALLEGATO 15**), con indicazione grafica delle riscontrate difformità, le difformità riguardano:

-spessore della muratura di spina inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale, stesso dicasi per quella del wc leggermente inferiore rispetto a quella rilevata in loco, anche l'altezza interna nelle camere da letto è di m.l. 3.16 in luogo dei ml. 4.50 indicati nella grafica catastale, apertura di due vani finestra, rispettivamente, in cucina e nel wc, diminuzione della larghezza dei vani finestra sul fronte principale. Le variazioni riscontrate presumibilmente sono dovute ad errata rappresentazione grafica.

Ad ogni modo, occorre aggiornamento della planimetria catastale, con procedura Docfa, previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".

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

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani n. 199, piano terzo, in Catasto Fabbricati: Sez. AVV, Foglio 9, p.lla 105, sub. 25, cat. A/4.

L'unità immobiliare, sottoposta a pignoramento, è parte del fabbricato sito in Napoli, avente accesso da via Matteo Renato Imbriani civico n. 199.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

Trattasi dell'appartamento dislocato al piano terzo del fabbricato, servito dalla scala posta a sinistra per chi entra dall'androne del fabbricato.

L'appartamento ha accesso dalla prima porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo comune del terzo piano.

L'appartamento si compone di: ingresso, living parzialmente soppalcato, due camere da letto e cucinino, ricavato su solaio aggettante, prospiciente il cortile interno. Al livello superiore è posto il bagno e un piccolo ripostiglio alto, ricavato nella parte superiore della muratura adiacente la rampa scale di adduzione.

E' parte integrante dell'immobile un balconcino prospiciente la strada principale di accesso (via M-R. Imbriani- **cf. ALLEGATI 2-3**).

Confini

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

- Nord- Est con cortile condominiale e ballatoio comune di accesso;
- Sud-est con cortile condominiale, ballatoio di accesso, appartamento adiacente (accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale) e via M.R. Imbriani;
- Sud-ovest con via Matteo Renato Imbriani e appartamento adiacente, accessibile dalla seconda porta posta a destra del ballatoio per chi sale le scale (sub 26).

Estremi catastali

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

- Sez. Urbana: AVV, foglio 9, particella 105, sub 25, Zona Cens. 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq. totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita Euro 253,06, indirizzo Via Vittorio Imbriani n. 199, interno 10, piano 3, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (**cf. ALLEGATI 5-6**).

la grafica catastale non risulta pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata attualmente sui luoghi.

Si è provveduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (**cf. ALLEGATO 15**), le difformità riguardano:

-spessore muratura di spina inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale e stesso dicasi per quella del wc leggermente inferiore rispetto a quella rilevata in loco, anche l'altezza interna nelle camere da letto è di m.l. 3.16 in luogo dei ml. 4.50 indicati nella grafica catastale, apertura di vani finestra in cucina e nel wc, diminuzione della larghezza dei vani finestra sul fronte principale. Le variazioni riscontrate presumibilmente sono dovute ad errata rappresentazione grafica. I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 400,00.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un vetusto fabbricato in muratura sito nel centro storico di Napoli, identificato come *unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*, nello specifico, si ritiene che esso presenti le caratteristiche del blocco *preottocentesco di schiera*.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 26-63-69-70 delle NTA a cui integralmente si rimanda (**cf. ALLEGATI 16-17**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Il fabbricato, come suindicato, è un'unità edilizia di base preottocentesca e a quell'epoca non occorre alcun atto abilitativo o licenza edilizia per poter edificare.

La necessità del titolo abilitativo edilizio, infatti, per il territorio nazionale, risale al 1942, nel Comune di Napoli, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Come suindicato, l'immobile in oggetto, è stato edificato in data ancor più remota, come verificato anche dallo studio dei titoli di provenienza.

L'indagine, infatti, per determinare la consistenza del bene, è stata estesa, dallo scrivente ausiliario, fino al titolo del 31.10.1912 (**cf. ALLEGATO 41**) tuttavia l'antiorità della costruzione al 1935 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

L'immobile nel tempo è stato, infatti, oggetto di "rimaneggiamenti" e "superfetazioni".

La planimetria catastale di impianto, richiesta ed acquisita dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATO 42**) ha facilitato la ricostruzione storica delle variazioni morfologiche del bene subite nel tempo.

Nel titolo di provenienza ai debitori eseguiti del 30.05.2007 (**cf. ALLEGATO 8**) è riportato inoltre quanto segue "*...per alcuni abusi edilizi commessi sul cespite in oggetto è stata presentata, ai sensi di legge, in data 30.04.1986, al Comune di Napoli istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, protocollata al n. 10609 per la quale è stata pagata l'intera oblazione di lire 82.250 (...) che il cespite in oggetto non è soggetto ai vincoli di cui alla normativa statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia e di cui agli strumenti urbanistici; che per la suddetta domanda di condono il detto Comune non ha emesso ancora alcun provvedimento in merito...*" (**cf. ALLEGATI 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28**).

Il condono, dunque, come riportato nella relazione tecnica e nell'allegato grafico, posti a corredo dell'istanza di sanatoria suindicata, è stato richiesto per:

- *un corpo a sbalzo coperto e tompagnato avente superficie di mq. 3,05, ove è stato ricavato un cucinotto;*
- *un solaio ammezzato a giorno avente superficie di mq. 12,22, adibito a camera da letto;*
- *un balcone sulla facciata prospiciente via Imbriani di mq. 1,96.*

Delle opere suindicate (cucinotto, soppalco e balcone), lo scrivente ausiliario ritiene che possa essere rilasciato il condono esclusivamente per lo sporto realizzato sulla facciata principale, considerato che l'altezza interna minima abitabile non può essere derogabile in sede di Condono Edilizio



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

L'altezza interna, infatti, generata dagli interventi edilizi suindicati, non è compatibile con i requisiti igienico-sanitari imposti dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975. Sia il cucinotto che il soppalco non sono muniti dei requisiti di abitabilità.

Tra i requisiti, fissati dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975, c'è proprio quello dell'altezza: l'altezza interna dei locali di abitazione, non può essere inferiore a metri lineari 2,70 perché un locale possa essere considerato "abitabile". L'altezza minima si riduce a metri lineari 2,40 per quei locali considerati "accessori", come corridoi, disimpegno, bagni, e ripostigli.

Ciò premesso, come suindicato, si ritiene che possa essere rilasciato il condono esclusivamente per il balconcino esterno prospiciente via M.R. Imbriani, degli altri illeciti (cucinino e soppalco), aventi altezza inferiore a quella minima abitabile, si terrà conto, in fase valutativa, con la detrazione dei costi di demolizione ossia dei costi di rimissione in pristino.

Non è allegata alla pratica di condono l'autocertificazione.

Rispetto alla planimetria di impianto, datata 15.04.1940 (cfr. ALLEGATO 42), rispetto alla quale è stato fatto ogni raffronto (cfr. ALLEGATO 45), sono state rinvenute le seguenti difformità: balcone e cucinino oggetto di condono e diversa dislocazione degli spazi interni. Nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria suindicata, si legge inoltre che "...i vecchi servizi sono stati demoliti e ricostruiti ricavando il bagno e bucatoio..." come risulta ancora oggi chiaramente visibile in situ e nelle foto allegate (cfr. ALLEGATO 3) ma tale attività (la demolizione e ricostruzione) poteva essere effettuata solo previa acquisizione di un titolo abilitativo, come previsto dalla normativa di zona, che non è stato però rinvenuto, ciò premesso occorre sanare in via ordinaria anche la parte di volumetria del bagno demolita e ricostruita.

Nella zona A in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino al restauro e al risanamento conservativo, sono consentiti: la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati (...), il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile (...), l'eliminazione delle superfetazioni, la realizzazione delle opere di sicurezza, ecc, non sono consentiti invece gli ampliamenti e gli incrementi volumetrici.

Degli illeciti suindicati, dunque, gli ampliamenti non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria.

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

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca volontaria nn. 24168/8518 del 4.06.2007.

Ciò premesso si terrà conto di tali criticità in sede di determinazione del prezzo a base d'asta non inserendo prudenzialmente le superfici realizzate in ampliamento (cucina e soppalco) e detraendo i costi occorrenti per la rimissione in pristino. Solo recuperata la legittimità volumetrica del bene (con il ripristino dello originario stato dei luoghi) e a condono



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

rilasciato, sarà possibile, poi, sanare le variazioni interne e la parte del bagno demolita e ricostruita con *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 .

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Tutto ciò premesso, in fase di determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato, prudenzialmente, si terrà dunque conto di tutte le criticità suindicate, con una opportuna percentuale di deprezzamento, applicata al valore commerciale del bene, che terrà conto degli abusi effettuati non sanabili (ampliamenti cucina e realizzazione del soppalco), degli oneri occorrenti per la rimissione in pristino nonché eventuale successivo accertamento di conformità (per le variazioni interne e la parte del bagno demolita e ricostruita) e infine della circostanza che, ad oggi, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio sull'immobile pignorato, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previo rilascio del condono e ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

E' bene infatti sottolineare che ogni ulteriore modifica rilevata rispetto a quanto rappresentato nei grafici di condono potrebbe inficiare il buon esito dello stesso.

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

Esiste Amministratore di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA euro 140.000,00.

QUESITO n. 5:

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data **13/12/2022**, ai nn. 36124/27397.

- il cespite sottoposto a pignoramento “...UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI N.199, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO POSTO AL TERZO PIANO, INTERNO 10, (...) CATASTALMENTE INDIVIDUATO ALLA SEZ. **AVV**, FOGLIO **9**, MAPPAL N. **105**, **SUB 25**, CATEGORIA **A/4**, PIANO TERZO INTERNO 10...” è pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED] per 1a quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena in comunione dei beni in forza di **atto di compravendita per Notar Licenziati Marco del 30.05.2007**, rep. 2399/1691, trascritto a Napoli 1 il 4.06.2007, ai nn.24167/11262 per averlo acquistato dai sigg.ri [REDACTED]



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED]
relazione

[REDACTED]

[REDACTED] (cfr. ALLEGATI 9-10).

➤ Ai suindicati [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ atto di retrocessione per notar LICENZIATI MARCO del 30.05.2007, rep. 2398/1690, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 4/06/2007 ai nn. 24166/11261 con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] riceveva in retrocessione la quota di 1/2 della piena proprietà da [REDACTED]
[REDACTED]
- ❖ atto di donazione accettata per notar Santangelo Enrico del 06/04/2007, rep. 26211/8978, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 18/04/2007 ai nn. 16904/7849 con il quale [REDACTED] riceveva in donazione la quota di 1/2 della piena proprietà da [REDACTED]
- ❖ atto di compravendita per notar VALENTINO SERGIO dell'1.07.1996, rep. 41179, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, addi 10/07/1996, ai nn. 13264/8890 con il quale, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno da [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 26-27).

Si segnala che è stato necessario estendere l'indagine anche ai titoli antecedenti per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene subastato, per cui, l'immobile è pervenuto:

- alla Sig.ra [REDACTED] dalla propria madre Sig.ra [REDACTED] giusta atto di donazione per notar Lea Sbriziolo del 18.10.1979, trascritto a Napoli 1, l'8.11.1979 ai nn. 18039/14074;



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

- alla Sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto per notar Roberto Chiari del 21.04.1953, rep. 12659, trascritto in data 23.04.1953 al n. 9895;
- alla Sig.ra [REDACTED] dalla propria madre [REDACTED] giusta atto di donazione per notar Enrico Campanile del 18.07.1932, rep. 12967, trascritto il 5.08.1932 al n. 19589 (cfr. ALLEGATO 29);
- alla Sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato dal Sig. [REDACTED] per notar Aiello del 31.10.1912 (cfr. ALLEGATO 41) e strumento di affranco per atto dello stesso notaio del 25.01.1922.

QUESITO n. 6:

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

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, ricade nelle seguenti aree:

Attributi dello shape centrost72

LAYER: centro storico prg 1972

dati classificazione tipologica centro storico

art. norme: Art.69

categ. tipologica: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco

art. norme: art. 26

variante: variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

codice: A

sottozona: zona A - insediamenti di interesse storico

centro edificato

legenda: perimetro del centro edificato

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

dati aree di interesse archeologico



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

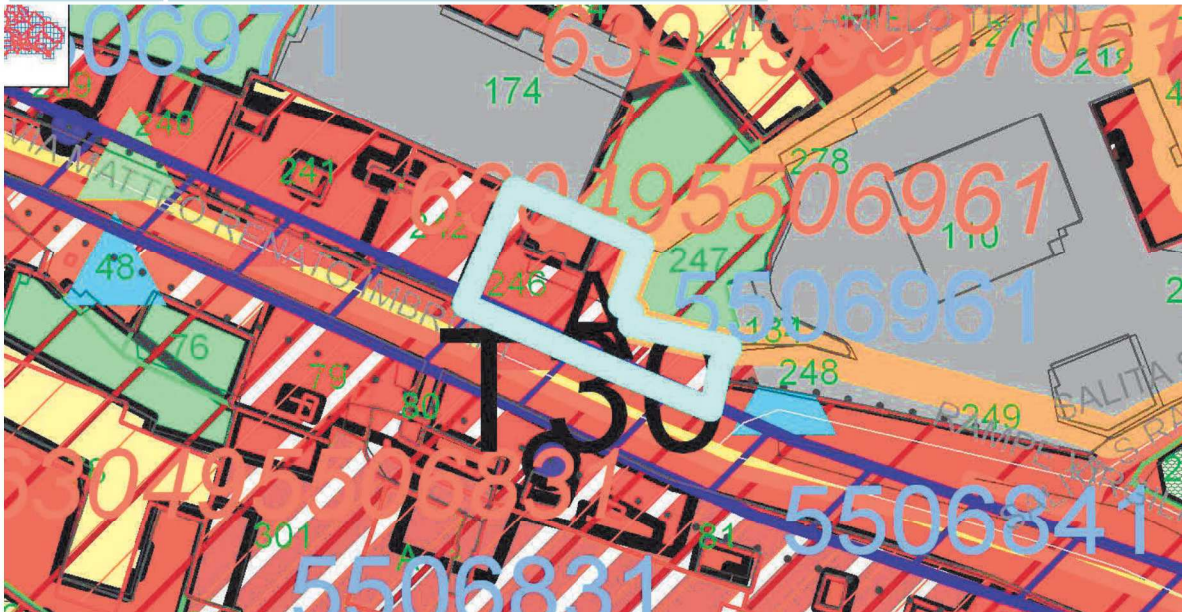
Legenda:	aree di interesse archeologico
Articolo:	Art. 58

dati zonizz acustica

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

Le vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

CDU:	area a bassa instabilità
-------------	--------------------------



zonizzazione urbanistica – zona A – insediamenti di interesse storico

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un vetusto fabbricato in muratura sito nel centro storico di Napoli, identificato come *unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*, nello specifico, si ritiene che esso presenti le caratteristiche del *blocco preottocentesco di schiera*.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 26-63-69-70 delle NTA a cui integralmente si rimanda (**cfr. ALLEGATI 16-17**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.



Il fabbricato, come suindicato, è un'unità edilizia di base *preottocentesca* e a quell'epoca non occorre alcun atto abilitativo o licenza edilizia per poter edificare.

La necessità del titolo abilitativo edilizio, infatti, per il territorio nazionale, risale al 1942, nel Comune di Napoli, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio⁴.

Come suindicato, l'immobile in oggetto, è stato edificato in data ancor più remota, come verificato anche dallo studio dei titoli di provenienza.

L'indagine, infatti, per determinare la consistenza del bene, è stata estesa, dallo scrivente ausiliario, fino al titolo del 31.10.1912 (cfr. **ALLEGATO 41**) ma, l'antiorità della costruzione al 1935, non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

L'immobile nel tempo è stato, infatti, oggetto di "rimaneggiamenti" e "superfetazioni".

La planimetria catastale di impianto, richiesta ed acquisita dallo scrivente ausiliario (cfr. **ALLEGATO 42**) ha facilitato la ricostruzione storica delle variazioni morfologiche del bene subite nel tempo.

Nel titolo di provenienza ai debitori eseguiti del 30.05.2007 (cfr. **ALLEGATO 8**) è riportato inoltre quanto segue "*...per alcuni abusi edilizi commessi sul cespite in oggetto è stata presentata, ai sensi di legge, in data 30.04.1986, al Comune di Napoli istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, protocollata al n. 10609 per la quale è*

⁴ Fino all'approvazione della Legge Ponte, in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune».

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

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



stata pagata l'intera oblazione di lire 82.250 (...) che il cespite in oggetto non è soggetto ai vincoli di cui alla normativa statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia e di cui agli strumenti urbanistici; che per la suddetta domanda di condono il detto Comune non ha emesso ancora alcun provvedimento in merito... “(cfr. ALLEGATI 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28).

Il condono, dunque, come riportato nella relazione tecnica e nell'allegato grafico, posti a corredo dell'istanza di sanatoria suindicata, è stato richiesto per:

- un corpo a sbalzo coperto e tompagnato avente superficie di mq. 3,05, ove è stato ricavato un cucinotto;
- un solaio ammezzato a giorno avente superficie di mq. 12,22, adibito a camera da letto;
- un balcone sulla facciata prospiciente via Imbriani di mq. 1,96.

Delle opere suindicate (cucinotto, soppalco e balcone), lo scrivente ausiliario ritiene che possa essere rilasciato il condono esclusivamente per lo sporto realizzato sulla facciata principale, considerato che **l'altezza interna minima abitabile non può essere derogabile in sede di Condono Edilizio**⁵

L'altezza interna, infatti, generata dagli interventi edilizi suindicati, non è compatibile con i requisiti igienico-sanitari imposti dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975. Sia il cucinotto che il soppalco non sono muniti dei requisiti di abitabilità.

Tra i requisiti, fissati dal d.m. sanità del 5 luglio del 1975, c'è proprio quello dell'altezza: l'altezza interna dei locali di abitazione, non può essere inferiore a metri lineari 2,70 perché un locale possa essere considerato “abitabile”. L'altezza minima si riduce a metri lineari 2,40 per quei locali considerati “accessori”, come corridoi, disimpegno, bagni, e ripostigli.

Ciò premesso, come suindicato, si ritiene che possa essere rilasciato il condono esclusivamente per il balconcino esterno prospiciente via M.R. Imbriani, degli altri illeciti

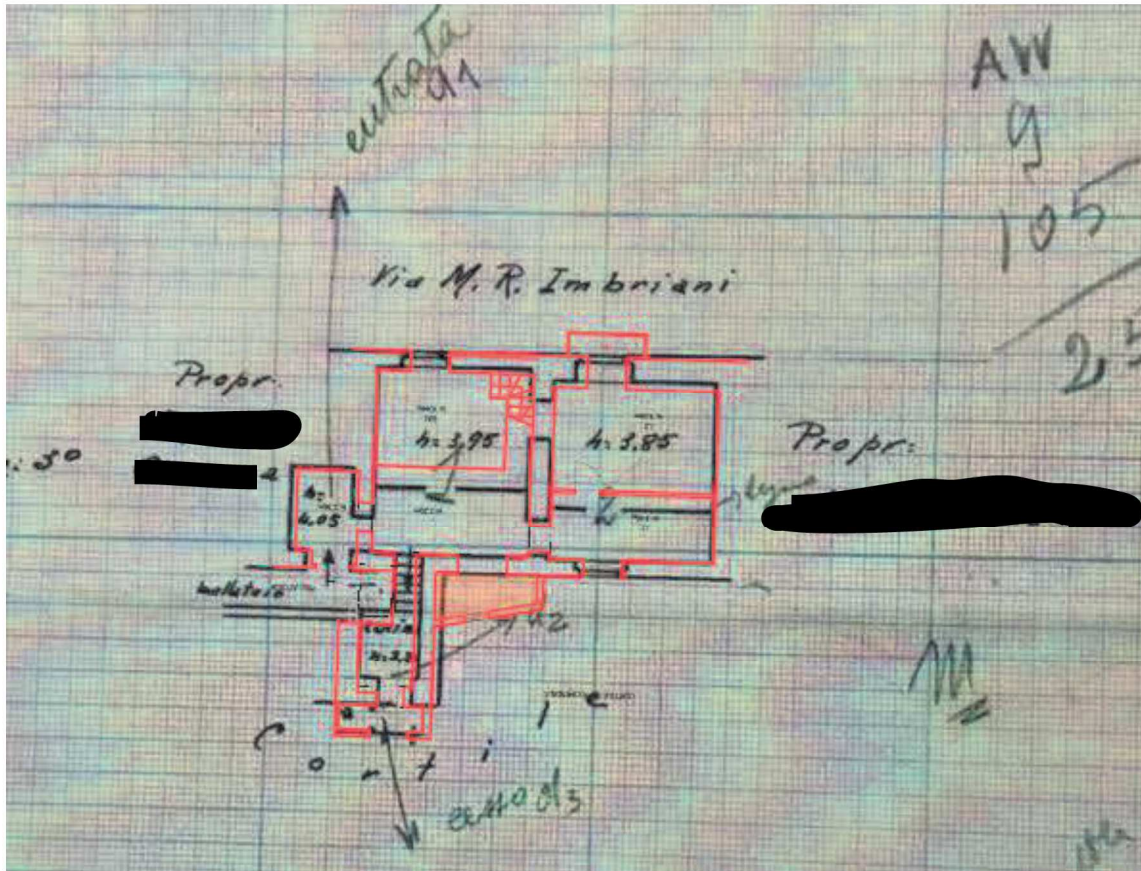
⁵ L'art. 35 c. 20 della L. 47/85 non contiene una deroga indiscriminata alle norme igienico sanitarie e relative all'Abitabilità (TAR TOSCANA III n. 857/2019).



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale di impianto.

(cucinino e soppalco), aventi altezza inferiore a quella minima abitabile, si terrà conto, in fase valutativa, con la detrazione dei costi di demolizione ossia dei costi di rimissione in pristino.

Non è allegata alla pratica di condono l'autocertificazione.

Rispetto alla planimetria di impianto, datata 15.04.1940 (cfr. ALLEGATO 42), rispetto alla quale è stato fatto ogni raffronto (cfr. ALLEGATO 45), sono state rinvenute le seguenti difformità: balcone e cucinino (oggetto di condono) e diversa dislocazione degli spazi interni. Nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria suindicata, si legge inoltre che "...i vecchi servizi sono stati demoliti e ricostruiti ricavando il bagno e bucatoio..." come risulta ancora chiaramente visibile in situ e nelle foto allegate (cfr. ALLEGATO 3) ma tale attività

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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] one–
relazione

(la demolizione e ricostruzione) poteva essere effettuata solo previa acquisizione di un titolo abilitativo, come previsto dalla normativa di zona, che non è stato però rinvenuto, ciò premesso occorre sanare in via ordinaria anche la parte di volumetria del bagno demolita e ricostruita ⁶

Nella zona A in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, *interventi fino al restauro e al risanamento conservativo*, sono consentiti: *la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati (...), il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile (...), l'eliminazione delle superfetazioni, la realizzazione delle opere di sicurezza, ecc,* **non sono consentiti gli ampliamenti e gli incrementi volumetrici.**

Degli illeciti suindicati, dunque, gli ampliamenti non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente, tantomeno in via straordinaria.

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

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è l'iscrizione di ipoteca volontaria nn. 24168/8518 del 4.06.2007.

Ciò premesso si terrà conto di tali criticità in sede di determinazione del prezzo a base d'asta non inserendo prudenzialmente le superfici realizzate in ampliamento (cucina e soppalco) e detraendo i costi occorrenti per la rimissione in pristino. Solo recuperata la legittimità

⁶ Il ripristino e la ricostruzione filologica di parte demolite è possibile solo attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali che ne documentino la consistenza certa (cfr. art. 69, comma f delle NTA- cfr. **ALLEGATO 16**).



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

volumetrica del bene (con il ripristino dello originario stato dei luoghi) e a condono rilasciato, sarà possibile, poi, sanare le variazioni interne e la parte del bagno demolita e ricostruita con *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01⁷.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Tutto ciò premesso, in fase di determinazione del *prezzo a base d'asta* del bene pignorato, prudenzialmente, si terrà dunque conto di tutte le criticità suindicate, con una opportuna percentuale di deprezzamento, applicata al valore commerciale del bene, che terrà conto degli abusi effettuati non sanabili (ampliamenti cucina e realizzazione del soppalco), degli oneri occorrenti per la rimissione in pristino nonché dell'eventuale successivo accertamento di conformità (per le variazioni interne e la parte del bagno demolita e ricostruita) e infine della circostanza che, ad oggi, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio sull'immobile pignorato, non è possibile presentare D.IA., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previo rilascio del condono e ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

E' bene infatti sottolineare che ogni ulteriore modifica rilevata rispetto a quanto rappresentato nei grafici di condono potrebbe inficiare il buon esito dello stesso⁸.

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

⁷ La Cassazione Penale in materia di trasformazioni su immobili irregolarità mantiene fermo il principio per cui impedisce interventi di manutenzione ordinaria ove esiste un abuso non represso: «deve, infatti, confermarsi la giurisprudenza di questa Corte (Cassazione Penale, ndr) che in modo costante ha ritenuto configurabile la violazione dell'art. 44, d.P.R. 380 del 2001 per ogni intervento (anche di manutenzione ordinaria) su un immobile illegittimo: “In tema di reati edilizi, qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente” (Cass. Pen. n. 11788/2021, n. 27993/2020, n. 25985/2020, n. 48026/2019, n. 9648/2019, n. 51427/2014, n. 26367/2014).»

⁸ Esiste infatti un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e 470/2020).



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

Esiste Amministratore di condominio, come verrà specificato al paragrafo 11 della presente relazione, al quale si rimanda.

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

Il cespite è occupato dai debitori esecutati Sigg.ri [REDACTED] dal loro nucleo familiare come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura.

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

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

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato, **procedimenti giudiziali civili.**
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Non** esistono **vincoli storico-artistici**, se non quelli urbanistici indicati al paragrafo 6 al quale si rimanda.
- **Esiste amministrazione di condominio.**
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di **sequestro penale.**

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

- Non esistono vincoli storico-artistici se non quelli urbanistici indicati al paragrafo 6 al quale si rimanda.



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED] –
relazione

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

Tra questi si segnalano:

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 13/12/2022 ai nn. 36124/27397 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 13/10/2022 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 04/06/2007 ai nn. 24168/8518 atto notarile pubblico per notar LICENZIATI MARCO del 30/05/2007, rep.2400/1692, per EURO 504.000,00 a garanzia di EURO 252.000,00 contro [REDACTED]
[REDACTED]
a favore [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

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

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

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 10:

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

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



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

QUESITO n. 11:

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

L'Amministratore di condominio, Sig.ra [REDACTED] in risposta alla pec dello scrivente ausiliario del 21.08.2023 (cfr. **ALLEGATO 33**) ha trasmesso nota in cui comunica:

“1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) è pari a E. 357,60;

2) nessuna spesa straordinaria già deliberate ma non ancora scaduta;

3) nessuna spesa condominiale scaduta non pagata negli ultimi due anni;

4) nessun procedimento giudiziario in corso relativamente al cespite pignorato;

5) non esiste regolamento di condominio (...è vietato introdurre all'interno mezzi a motore e/o sosta);

6) nessuna dotazione condominiale;

7) nessun vincolo di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo dell'immobile pignorato.

La stessa ha altresì informato lo scrivente ausiliario che sono in fase di preventivazione le spese urgenti ed indifferibili riguardanti:

- a) a seguito di pregressa messa in sicurezza di un muro di contenimento interpiano 2°/3°, ristrutturazione completa e definitiva.
- b) Sostituzione del cancello di ingresso al fabbricato.
- c) rifacimento di impianto citofonico secondo le normative vigenti
- d) rifacimento di impianto elettrico + crepuscolare per accensione automatica secondo le normative vigenti.
- e) rifacimento impianto di terra secondo le normative vigenti
- f) sostituzione di una pluviale del lastrico solare (cfr. **ALLEGATI 43-44**).



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

L'amministratore del condominio [REDACTED] ha trasmesso inoltre allo scrivente ausiliario certificato di regolare esecuzione dei lavori di eliminato pericolo inerente i dissesti di una porzione del fabbricato di cui è parte il cespite subastato (**cf. ALLEGATO 44**).

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione⁹:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s) + (0,25 \times S_{nr})]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

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

S_l = superficie lorda coperta;

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

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

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

⁹ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 30% per la Ss superficie scoperta.

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

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

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

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

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

la superficie commerciale = mq. 82.33



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMICCO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE**

Codice zona: **C26**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,1	7,8	L

Spazio di annotazioni



Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e

informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari II semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 34**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (semicentrale, Sanità, Stella, Oss. Astronomico, ecc. - codice di zona C26) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto è pari a:

- le abitazioni di tipo civile oscillano tra E 1.800 e 2.750,00;
- le abitazioni di tipo economico oscillano tra E 1.200 e 1.850,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it*, *idealista*, *casa.it* e presso le Agenzie immobiliari operanti in zona sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata.

Considerando un valore intermedio per le *abitazioni* tra quelli suindicati pari a Euro 2.185,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

$$V_{im} = V_{um} \times [Sc]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 2.185,00/\text{mq.} \times Sc. = 2.185,00 \times 82,33 = \text{E. } 179.891,05 \text{ e in cifra tonda E. } 180.000,00.$$

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

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

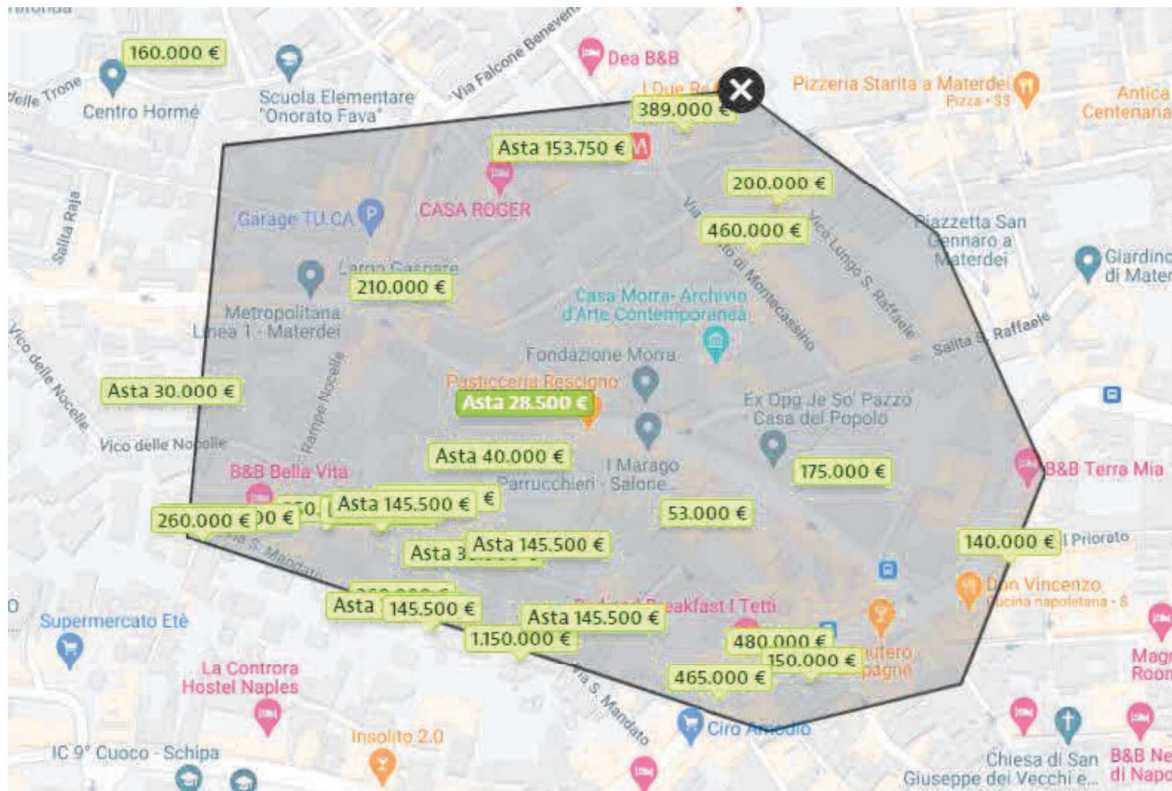
- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 3% del prezzo di stima iniziale;



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione



Prezzo medio in questa zona 1.916,00 eur/m²

- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo “6” in misura del 10%;
- per lo *stato di possesso* l’immobile non è occupato per cui non verrà applicata alcuna decurtazione
- un abbattimento per lo *stato d’uso e di manutenzione* pari al 5%;
- per le *spese condominiali* nessuna decurtazione verrà effettuata;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata,
- per l’aggiornamento catastale E. 400,00.

Ottenendo:

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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

valore iniziale	vizi occulti 3%	Probl. Urban. 10%	Stato d'uso 5%	Agg. catastale	Valore definitivo	Cifra tonda
180.000,00	-5400	-18.000	-9.000	-400,00	E. 147.200	E147.000,00

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone, come da mandato del G.E., un prezzo base d'asta che tiene conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura solo del 5% ,al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e nello stesso tempo che tiene conto anche delle decurtazioni già effettuate, si ottiene:

$E. 147.000,00 \times 0,95 = E. 139.650$ e in cifra tonda E. 140.000,00.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** del

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani n. 199, piano terzo, in Catasto Fabbricati: Sez. AVV, Foglio 9, p.lla 105, sub. 25, cat. A/4. è pari a **E. 140.000,00**.

QUESITO n. 13:

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

Il pignoramento ha oggetto **1/1** della **piena proprietà** dell'immobile pignorato, per cui si è provveduto alla valutazione della quota così come pignorato.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

QUESITO n. 14:

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

Dal certificato di matrimonio per estratto con annotazioni marginali, che è stato allegato al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATO 11), si evince che i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data **8.07.1999** (in data antecedente all'acquisto del bene subastato).

In calce al certificato è riportato, nessuna annotazione, ciò significa che è stata prevista la **comunione legale dei beni**.

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

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

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **lotto unico**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **lotto unico**;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile – AVV/9, p.lla 105, **sub 25**;
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale– AVV/9, p.lla 105, **sub 25**;



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile – C.T. Foglio 98, **p.lla 246**;
- ALLEGATO N. 8 Titolo di provenienza ai debitori eseguiti;
- ALLEGATO N. 9 Nota di trascrizione dell'atto di provenienza ai debitori eseguiti;
- ALLEGATO N. 10 Ricevuta di voltura da nota di trascrizione;
- ALLEGATO N. 11 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 12 Certificato di residenza;
- ALLEGATO N. 13 Certificato di famiglia;
- ALLEGATO N. 14 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 15 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 16 Stralcio NTA (artt.26-63-69-70-71-72);
- ALLEGATO N. 17 Schede Tipologiche NTA;
- ALLEGATO N. 18 Istanza di condono, mod. A;
- ALLEGATO N. 19 Istanza di condono, mod. R;
- ALLEGATO N. 20 Istanza di condono- copie bollettini postali;
- ALLEGATO N. 21 Istanza di condono, documentazione fotografica;
- ALLEGATO N. 22 Istanza di condono, integrazione;
- ALLEGATO N. 23 Istanza di condono, relazione tecnica;
- ALLEGATO N. 24 Istanza di condono, grafico;
- ALLEGATO N. 25 Istanza di condono, planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 26 Istanza di condono, compravendita per notar Sergio Valentino dell'1.07.1996, rep. 41179;
- ALLEGATO N. 27 Istanza di condono, compravendita per notar Sergio Valentino dell'1.07.1996, rep. 41179 – nota di trascrizione;
- ALLEGATO N. 28 Istanza di condono, dichiarazione della Sig.ra [REDACTED];
- ALLEGATO N. 29 Atto di donazione del 18.07.1932 per notar Enrico Campanile;



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

espr. imm. n. 539/2022 – [REDACTED]
relazione

- ALLEGATO N. 30 Ispezione ipotecaria immobile;
- ALLEGATO N. 31 Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALLEGATO N. 32 Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALLEGATO N. 33 E-mail inviata all'amministratore di condominio;
- ALLEGATO N. 34 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 35 Visura storica per immobile – C.T. Foglio 98, **p.lla 242**;
- ALLEGATO N. 36 Visura storica per immobile – AVV/9, p.lla 105, **sub 26**;
- ALLEGATO N. 37 Planimetria catastale– AVV/9, p.lla 105, **sub 26** del 17.10.1997;
- ALLEGATO N. 37 Planimetria catastale– AVV/9, p.lla 105, **sub 26** del 14.05.1987;
- ALLEGATO N. 39 Visura storica per immobile – AVV/9, p.lla 105, **sub 27**;
- ALLEGATO N. 40 Planimetria catastale– AVV/9, p.lla 105, **sub 27**;
- ALLEGATO N. 41 Compravendita del 31.10.1912 – Notaio Alfonso Ajello ;
- ALLEGATO N. 42 Planimetria catastale di impianto del 15.04.1940.
- ALLEGATO N. 43 Nota dell'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO N. 44 Certificato di regolare esecuzione fornitomi dall'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO N. 45 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale di impianto;
- ALLEGATO N. 46 Elenco fabbricati;
- ALLEGATO N. 47 Offerta di vendita, via Salvator Rosa
- ALLEGATO N. 48 Offerta di vendita, via Imbriani.



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

espr. imm. n. 539/2022 –

relazione

Napoli 13.10.2023

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

