

# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex 5<sup>a</sup> BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. L. Russo

**N. 93/2020 R.G.E.**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da “ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, surrogata da “ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_” (creditore procedente / surrogante - avv.to \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (debitrice eseguita);

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



---

1



## INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	15
In merito al quesito 4).....	18
In merito al quesito 5).....	20
In merito al quesito 6).....	23
In merito al quesito 7).....	29
In merito al quesito 8).....	30
In merito al quesito 9).....	32
In merito al quesito 10).....	32
In merito al quesito 11).....	32
In merito al quesito 12).....	33
In merito al quesito 13).....	39
In merito al quesito 14).....	40



N. 93/2020 R.G.E.  
Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa M. L. Russo

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### XIV SEZIONE CIVILE

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

##### Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa M. L. Russo, con provvedimento del 5 gennaio 2022, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria della XIV Sezione di Codesto Tribunale in data 10 gennaio 2022, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 93/2020 del R.G.E., promossa dalla \_\_\_\_\_, surrogata da \_\_\_\_\_, creditore procedente / surrogante, rappresentata dall'avv. \_\_\_\_\_, contro la sig.ra \_\_\_\_\_, debitrice esecutata.

In pari data, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della XIV Sez., con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti. In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno sabato 5 febbraio 2022 alle ore 9:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Fabio Liguori (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accesso del Custode Giudiziario (All. 2), il C.T.U. si è recato presso l'immobile nel giorno stabilito, congiuntamente a quest'ultimo e, altresì, in data 11 febbraio 2022, sempre alla stessa ora, per proseguire nelle operazioni peritali. Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, mentre il Custode Giudiziario si è



immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati, di cui al predetto verbale, al quale si allegano gli schemi di rilievo effettuati (All. 2).

## Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce dell'esame della documentazione depositata in atti, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale, per l'immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli II, il 07/05/2020 ai nn. 14955/11328. Si rileva che il creditore procedente, non ha depositato la visura catastale storica riguardante i cespiti in oggetto, inoltre non



Luca Di Meglio Architetto

---

risulta depositato il certificato di stato civile, né l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio dell'esecutata, recuperati dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Quarto (NA) e presso il Comune di Napoli (Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Napoli e Comune di Quarto - All. 3), da cui risulta che la debitrice, sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, è vedova, in seguito alla morte del marito \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, col quale contraeva matrimonio in Napoli in data \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale dei beni, tuttavia con atto del rep. , a rogito del Notaio Adele Malatesta Laurini, i coniugi aderivano al regime della separazione dei beni di conseguenza, come correttamente riportato nell'atto di provenienza (in seguito allegato), i suddetti coniugi acquistavano l'immobile oggetto di pignoramento ciascuno per la quota parte di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, in comune indiviso in regime di separazione dei beni.

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

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

**5**

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



Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto 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 SOGEL.

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

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

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

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

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

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



Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, degli immobili siti in Quarto (NA), alla Via Campana n. 92 (trav. Via Campana dal civ. 92), costituiti da una villetta unifamiliare di due piani, con annessi terrazzo di copertura, terrazza a livello, autorimessa-deposito e area scoperta a giardino, intestati alla sig.ra \_\_\_\_\_.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... *immobili siti in Quarto* ...”.

INDIRIZZO ATTUALE: immobili siti in Quarto, Traversa che si diparte da Via Campana 92.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... *riportati in Catasto al: Foglio 3; P.Illa 350; Sub 3; Cat. A/7; Foglio 3; P.Illa 350; Sub 4; Cat. X; Foglio 3; P.Illa 350; Sub 2; Cat. C/6; Foglio 3; P.Illa 350; Sub 5; Cat. L ...*”.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: **non indicati.**

CONFINI ATTUALI: L'intera proprietà confina, a Nord con terreno di aliena proprietà (identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 57), ad Est con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 1087), a Sud con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 1057) e ad Ovest con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 592).

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *immobili di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.:* \_\_\_\_\_ *per i diritti spettanti Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ...*”.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento, precisando che in seguito a successione testamentaria in morte



Luca Di Meglio Architetto

---

del coniuge \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi  
 deceduto il \_\_\_\_\_, giusta atto a rogito del Notaio Emanuela di Maggio  
 del n. rep./racc. (in seguito allegato), la suddetta \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ è divenuta titolare della ulteriore quota di  $\frac{1}{2}$  dell'usufrutto sugli  
immobili oggetto di pignoramento.

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

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

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti di vendita secondo le caratteristiche degli immobili pignorati ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente precisa che, pur avendo i suddetti immobili, distinti identificativi catastali, che renderebbero possibile una eventuale vendita separata, per le ragioni suesposte, si preferisce considerarli anche ai fini della stima, come **lotto unico, composto da una villetta unifamiliare ai piani P1 e P2, con annessi terrazza a livello al P1, lastrico solare al P3, locale autorimessa-deposito e area scoperta a giardino al PT.**

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

### **Descrizione del bene: villetta unifamiliare con annessi terrazza a livello,**

### **lastrico solare, locale autorimessa-deposito e area scoperta a giardino**

Come detto gli immobili pignorati sono sito in **Quarto (NA), alla traversa che si diparte da via Campana n. 92, e sono costituiti da una villetta unifamiliare con annessi terrazza a livello, lastrico solare, autorimessa-deposito e area scoperta a giardino**, costruita tra il 1977 e il 1981 con struttura portante intelaiata composta da travi, pilastri e orizzontamenti in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia architettonica della *casa a blocco*, ripartita su tre livelli serviti da una scala interna e da una rampa esterna che collega solo piano terra e primo piano, di cui, il primo livello, piano terra (PT), è adibito ad autorimessa-deposito, mentre gli altri due, piano primo (P1) e piano secondo (P2), sono adibiti ad abitazione, con annessi terrazza a livello al piano primo (P1) e lastrico di copertura a terrazza praticabile al piano terzo (P3). La costruzione è circondata su tutti e quattro i punti cardinali da un'ampia area scoperta di circa 710 mq, in parte pavimentata e in parte a giardino con una piccola porzione a terreno coltivabile, posta a Sud, raggiungibile dalla strada, che attraversa l'originario terreno agricolo di 1200 mq sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto (All. 8 - foto da 1 a 3).



I suddetti immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA), con i seguenti dati catastali: **1) autorimessa-deposito - Foglio 3, P.Illa 350; Sub 2; Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 92mq, Sup. Cat. 92mq; Rendita € 247,07;** **2) villetta unifamiliare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 3 e Sub 4 (graffati), Cat. A/7, Classe 2; Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. 214mq, Rendita € 921,88;** **3) lastrico solare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 5, Cat. F/5.**

Alla proprietà si accede dal cancello in ferro, privo di numero civico, posto sulla suddetta traversa che, come detto, si diparte da Via Campana all'altezza del civico 92 (All. 8 - foto da 4 a 8). Dal cancello si accede all'area scoperta pertinenziale esterna su un ingresso scoperto, da cui, da un secondo cancello posto di fronte all'ingresso principale, si accede al piano terra, adibito ad autorimessa-deposito e dalla scala interna, all'abitazione, mentre, da una rampa esterna posta a destra del cancello d'ingresso si raggiunge la terrazza a livello posta al primo piano, collegata all'abitazione (All. 8 - foto da 9 a 19).



Si precisa che le planimetrie catastali attuali degli immobili in oggetto, che risalgono al 28/10/1985 (ultime planimetrie in atti), non risultano conformi allo stato dei luoghi (All. 4), per una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad un ampliamento di volumetria, rilevati in particolare, al piano primo e al piano secondo, come rappresentato negli elaborati grafici di rilievo ed evidenziato nella sovrapposizione grafica tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali (All. 7 - Tav 5).

L'immobile, per ogni livello, come riportato dagli elaborati grafici di rilievo (All. 7 - Tav 3, 4) è costituito da:

- una (1) terrazza a livello - P1 (All. 8 - Foto da 15 a 19)
- un (1) ingresso-soggiorno - P1 (All. 8 - Foto da 20 a 28);



una (1) cucina - P1 (All. 8 - Foto da 29 a 34);  
 tre (3) servizi igienici (W.C.1 - P1 All. 8 - Foto da 35 a 40; W.C.2 - P2 All. 8 - Foto da 53 a 58 e W.C.3 - P2 All. 8 - Foto da 95 a 100);  
 un (1) ingresso-disimpegno - P2 (All. 8 - Foto da 41 a 46);  
 quattro (4) camere da letto - P2 (St. letto 1, All. 8 - Foto da 47 a 52; St. letto 2, All. 8 - Foto da 65 a 70; St. letto 3, All. 8 - Foto da 71 a 76; St. letto 4, All. 9 - Foto da 89 a 94);  
 due (2) balconi - P2 (balcone 1, All. 8 - Foto da 59 a 64; balcone 1, All. 8 - Foto da 83 a 88);  
 una (1) cabina armadio - P2 (All. 8 - Foto da 77 a 82);  
 un (1) ripostiglio - P2 (All. 8 - Foto da 101 a 103);  
 un (1) lastrico solare a terrazza praticabile - P3 (All. 8 - Foto 104 a 115);  
 un (1) autorimessa-deposito con W.C. - PT (All. 8 - Foto 116 a 133);  
 una (1) area scoperta/giardino - PT (All. 8 - Foto 10-11 e foto da 134 a 151);

Entrando nell'autorimessa-deposito al piano terra, si accede dal corpo scala posto di fronte al cancello dell'autorimessa, al primo piano, da cui, dalla seconda porta a sinistra del pianerottolo del primo piano, si accede all'ingresso-soggiorno (All. 8 - Foto da 29 a 34), dotato di tre affacci con porta-finestra sulla terrazza a livello, raggiungibile come detto anche da una rampa esterna, posta a destra dell'ingresso principale alla proprietà, oltre a due finestre sull'area



scoperta esterna (All. 8 - Foto da 15 a 19). Dal soggiorno, poi, si accede alla cucina, anch'essa dotata di un affaccio con finestra sull'area scoperta e, di un affaccio con porta-finestra sulla terrazza a livello (All. 8 - Foto da 29 a 34). Tornando alla scala interna, dalla prima porta a sinistra del pianerottolo del



primo piano si accede al primo bagno (W.C. 1), dotato di doppi servizi con lavabo, piatto doccia in muratura, oltre ad un affaccio-finestra sull'area esterna scoperta (All. 8 - Foto da 35 a 40). Sempre dalla scala interna, portandosi al secondo piano, si accede dall'unica porta posta sul pianerottolo del secondo piano, ad un ingresso-disimpegno, privo di finestre, da cui a sua volta si accede a tutti i restanti ambienti dell'immobile (All. 8 - Foto da 41 a 46). Dalla prima porta a destra del disimpegno procedendo in senso orario, si accede alla prima camera da letto (st. letto 1, All. 8 - Foto da 47 a 52), con bagno in camera, secondo bagno (W.C. 2), anch'esso dotato di doppi servizi con lavabo, piatto doccia in muratura, oltre ad un affaccio-finestra sull'area esterna scoperta (All. 8 - Foto da 53 a 58). La st. da letto 1 è inoltre la dotata di un affaccio con porta finestra sul primo balcone (balcone 1, All. 8 - Foto da 59 a 64), orientato a Sud sull'area esterna e sull'ingresso principale alla proprietà. Dalla seconda porta a destra del disimpegno poi, si accede alla seconda camera da letto, anch'essa dotata di un affaccio con finestra a Sud sull'area scoperta (St. letto 2, All. 8 -

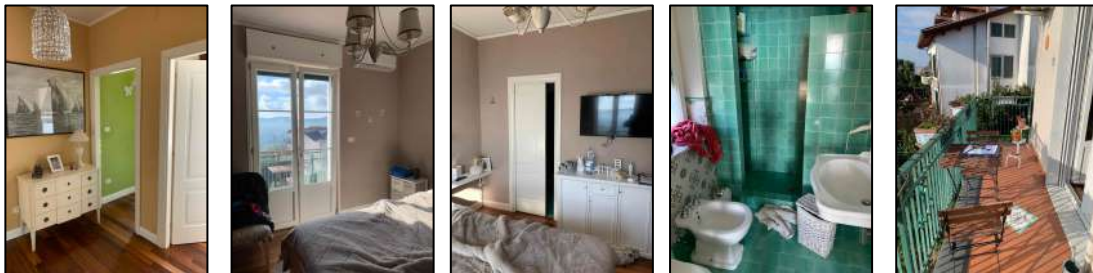


Foto da 65 a 70). Ancora, dalla terza porta a destra del disimpegno, si accede alla terza camera da letto (St. letto 3, All. 8 - Foto da 71 a 76), dotata di cabina armadio (All. 8 - Foto da 77 a 82) e di un affaccio con porta finestra sul secondo balcone, orientato ad Ovest sulla terrazza a livello e area esterna scoperta (balcone 2, All. 8 - Foto da 83 a 88). Dalla quarta porta a destra del disimpegno, si accede alla quarta camera da letto (St. letto 4, All. 8 - Foto da 89 a 94), anch'essa dotata di un affaccio con finestra ad Ovest su terrazza a livello e area scoperta esterna. Ancora dalla quinta porta a destra del disimpegno, si accede al terzo bagno (W.C. 3), anch'esso dotato di doppi servizi con lavabo, piatto





doccia in muratura, oltre ad un affaccio-finestra sull'area esterna scoperta (All. 8 - Foto da 95 a 100). Infine, dalla sesta porta a destra del disimpegno, si accede ad un piccolo ripostiglio (All. 8 - Foto da 101 a 103). Ancora, dalla scala interna, si può raggiungere il lastrico solare, a terrazza praticabile, da cui si può ammirare il panorama su tutti e quattro i punti cardinali ed osservare l'area scoperta esterna a giardino (All. 8 - Foto da 104 a 115).



Come detto, l'immobile è dotato di un locale autorimessa-deposito seminterrato, posto al piano terra, di circa 89 mq netti utili, dotato di un servizio ricavato al di sotto di un rampante della scala interna, di circa 4 mq (All. 8 - Foto da 116 a 133), oltre ad un'ampia area scoperta a giardino di complessivi 710mq, che circonda l'edificio su tutti e quattro i punti cardinali, in parte pavimentata e in parte adibita a giardino con alberi da frutta e, a terreno coltivabile, piccola porzione a Sud, raggiungibile dalla strada, che attraversava l'originario terreno agricolo sul quale sono stati costruiti gli immobili in oggetto, con servitù di passaggio (All. 8 - Foto da 134 a 151).



**Tutti gli ambienti del piano primo hanno altezza netta utile pari 2,90 m (misurata da pavimento a soffitto), mentre gli ambienti del piano secondo hanno altezza netta utile pari a 2,85. L'autorimessa-deposito ha un'altezza netta utile di 2,75 m.**

L'immobile appare recentemente ristrutturato internamente, ed è dotato di finiture di pregio. I pavimenti del soggiorno e della cucina al piano primo sono in cotto di diversi formati. I pavimenti dei tutti gli ambienti del secondo piano escluso i bagni sono in parquet essenza ciliegio/teak. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di vari formati e colori. La scala interna è dotata di corrimano in legno, le pareti di tutti gli ambienti, escluso quelli dei bagni sino ad altezza rivestimento, sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno laccato così come gli infissi esterni, mentre gli infissi esterni, dotati di doppio vetro-camera e tapparelle esterne in pvc.

L'immobile è allacciato alla rete di distribuzione della corrente elettrica, ma non a quella del gas metano e alla rete fognaria, per cui è dotato di un boiler di carico del gas posto nell'area esterna a giardino (All. 8 - Foto da 140 a 145), oltre a una fossa biologica esterna alla proprietà, in comune con la proprietà confinante. È dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico; di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (due caldaie poste nell'area scoperta esterna, All. 8 - Foto 132) per riscaldamento idrico-sanitario e radiatori interni per riscaldamento termico, inoltre è dotato di una stufa a pellet, posta nell'autorimessa-deposito e, di un condizionatore per il raffrescamento/riscaldamento dell'aria del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna, posto nella stanza da letto 1 (All. 8 - Foto 48).



Gli impianti appaiono in ottime condizioni e funzionanti, ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli stessi, inoltre, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005; tuttavia, tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.

Non essendo gli immobili *de quo* sottoposti a regime condominiale, non sussistono sugli stessi dotazioni condominiali.

**La superficie calpestabile (SNU - superficie netta utile) dell'immobile è pari a 83,00 mq per il P1 e di 89,00 mq per il P2 per un totale di 172,00 mq.**

**La superficie lorda (SI) dell'immobile è pari a 113,00 mq per il P1 e di 97,00 mq per il P2, per un totale di 210,00 mq.**

**La Sup. Commerciale Totale dell'immobile è di 304,00 mq (Cfr. risposta quesito 12).**

**L'intera proprietà confina: a Nord con terreno di aliena proprietà (identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.IIIa 57), ad Est con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.IIIa 1087), a Sud con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.IIIa 1057) e ad Ovest con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.IIIa 592).**

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente*



alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Lo scrivente ha acquisito gli estratti catastali storici per ciascun bene, villetta unifamiliare con terrazza a livello, lastrico di copertura e autorimessa con area scoperta a giardino circostante di pertinenza esclusiva, dotati di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 4).

Come risulta dagli atti di provenienza (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. ti 6, 9 e 10) e dai documenti catastali recuperati (mappe e visure catastali di impianto - All. 4), gli immobili *de quo* sono stati costruiti su un originario terreno non agricolo dell'estensione totale di 1.200,00 mq, sito in Quarto (NA), con accesso da Via Campana n. 47, identificato al Catasto Terreni dello stesso comune al Foglio 3, P.lla 350, di cui al frazionamento della P.lla 70 (Frazionamento del 7 novembre 1979 n. 7067 - All. 10), ed acquistati dalla debitrice sig.ra \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni con il coniuge \_\_\_\_\_ (ciascuno per la quota di ½). Sulla suddetta consistenza immobiliare, venivano costruiti gli immobili in oggetto, in virtù di Concessione Edilizia n. 121 del 3 aprile 1979 e, successivamente, veniva





rilasciata per gli stessi, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629 del 14 marzo 2000, entrambe rilasciate dal Comune di Quarto.

Dunque, per verificare la corrispondenza tra la particella originaria e quella attuale e le variazioni via via effettuate nel tempo, così come riportate negli atti di provenienza, lo scrivente ha effettuato le visure catastali attuali e storiche dei suddetti immobili e, in particolare, sulla particella di terreno ove insistono gli immobili pignorati (P.lla 350), oltre ad estrarre la mappa del catasto terreni di Quarto in corrispondenza della suddetta particella (All. 4). In questo modo ha verificato la provenienza dell'originaria consistenza in capo all'ultima ditta intestataria, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (partita 3297, atto di compravendita del notaio Giusti Raffaele del ), precedente all'atto ultraventennale, atto notaio Lucio Sanseverino del (All. 10).

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

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato la corrispondenza tra le planimetrie catastali acquisite degli immobili in oggetto, tutte risalenti al 28/10/1985 e lo stato reale dei luoghi, come si evince anche dalla sovrapposizione grafica di queste ultime, a meno di alcune difformità interne relativa ad una diversa distribuzione degli spazi, rilevata, in particolare, rispetto alle planimetrie catastali della villetta unifamiliare ai piani 1 e 2 (All. 7 - Tav. 5). Si precisa, inoltre, che lo stato reale dei luoghi è conforme ai grafici di progetto relativi al Permesso a Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Quarto con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629 del 14 marzo 2000**, a meno tuttavia, della predetta diversa distribuzione interna e della realizzazione di un abuso edilizio parziale, non sanabile, costituito da un ampliamento della volumetria interna abitabile dell'immobile al piano secondo, effettuato chiudendo parte della seconda balconata di originari 8,20 mq, su una superficie



di 5,90 mq, in corrispondenza dell'attuale cabina armadio, per il quale, lo scrivente ha previsto un intervento di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici di progetto approvati. Per cui, in definitiva, si precisa che per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver rimosso l'abuso rilevato e ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* previa richiesta di Accertamento di Conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.e i.), per la rimozione degli abusi non sanabili (cfr. risposta al quesito n. 6).

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** quota di 1/2 della piena proprietà, degli immobili siti in Quarto (NA), Traversa via Campana da civ. 92 costituiti da:

**Villetta unifamiliare** su due livelli, piano primo e piano secondo, con annessi terrazza al livello al piano primo, lastrico solare di copertura al piano terzo, locale autorimessa-deposito e area scoperta a giardino al piano terra, composta da: un (1) ingresso-soggiorno - P1; una (1) cucina - P1; tre (3) servizi igienici P1- P2; un (1) ingresso-disimpegno - P2; quattro (4) camere da letto - P2; due (2) balconi - P2; una (1) cabina armadio - P2; un (1) ripostiglio - P2; un (1) lastrico solare a terrazza praticabile - P3; un (1) autorimessa-deposito con



W.C. - PT; una (1) area scoperta/giardino - PT; indentificata al C.F. del Comune di Quarto (NA) con i seguenti dati: 1) autorimessa-deposito - Foglio 3, P.Illa 350; Sub 2; Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 92mq, Sup. Cat. 92mq; Rendita € 247,07; 2) villetta unifamiliare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 3 e Sub 4 (graffati), Cat. A/7, Classe 2; Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. 214mq, Rendita € 921,88; 3) lastrico solare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 5, Cat. F/5.

**L'intera proprietà confina:** a Nord con terreno di aliena proprietà (identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 57), ad Est con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 1087), a Sud con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 1057) e ad Ovest con terreno e fabbricato di aliena proprietà (identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3, P.Illa 592). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili in oggetto sono stati costruiti in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 121 del 3 aprile 1979, in difformità dalla stessa; successivamente, veniva rilasciata per i suddetti abusi, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629 del 14 marzo 2000, entrambe concesse dal Comune di Quarto (NA). Lo scrivente ha verificato la conformità della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria allo stato dei luoghi, a meno di un abuso parziale, costituito da un aumento di volumetria realizzato al piano secondo della villetta unifamiliare, considerato allo stato, non sanabile, per il quale sono stati calcolati i relativi costi di demolizione per il relativo ripristino dello stato dei luoghi, oltre ai costi relativi all'Accertamento di Conformità, da richiedere per effettuare le suddette demolizioni (cfr. risposta al quesito n. 12), sottratti al prezzo base d'asta.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 160.000,00 (centosessantamila/00).**



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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

- In data **13 febbraio 1981**, con atto di compravendita a rogito del Notaio **Lucio Sanseverino, n. rep./racc. 132798/4575** trascritto nei registri immobiliari di Napoli II il **6 marzo 1981 ai nn. 5191/4462** (All. 10), perveniva ai sigg. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (quota di ½ dell'usufrutto), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (quota di ½ dell'usufrutto), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (1/3 della nuda proprietà); \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (1/3 della nuda proprietà) e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (1/3 della nuda proprietà), per acquisto dai sigg. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, l'appezzamento di terreno non agricolo sito in Quarto (NA), della superficie di circa 1.200 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Campana al Civ. 47, costituito dalla porzione della particella 70, del foglio 3 e precisamente da quella porzione identificata come 70/b (che diviene 350) di are 12,06.

Si precisa che alla morte degli usufruttuari \_\_\_\_\_, deceduta in data \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_ l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in favore dei predetti \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 della piena proprietà), \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 della piena proprietà) e \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 della piena proprietà).

- In data \_\_\_\_\_, con atto di rettifica a rogito del Notaio **Giuseppe Salvi n. rep./racc. All. 9)**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli II i, venivano correttamente indicati i dati anagrafici della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,



erroneamente indicata nell'atto del Notaio Lucio Sanseverino del febbraio  
come \_\_\_\_\_.

- In data con atto di compravendita a rogito del Notaio  
**Giuseppe Salvi, n. rep./racc.** trascritto nei registri immobiliari di  
Napoli II il (All. 6), perveniva ai sigg.  
coniugi \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (quota di  $\frac{1}{2}$   
della piena proprietà) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
(quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà), per acquisto dai predetti sigg. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, oltre a \_\_\_\_\_, nato a  
\_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_ (coniuge della sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di  
comunione dei beni), la piena proprietà degli immobili oggetto di procedura,  
suddivisa per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione dei beni, siti in  
Quarto (NA) alla Via Campana n. 88, già civ. 47: "... a) appartamento  
composto da vani uno (1) e servizi al piano primo (1°), con terrazza a livello  
servita da scala esterna e da vani quattro (4) e servizi al piano secondo (2°),  
con sovrastante lastrico solare di copertura al piano terzo (3°) ...", in C.F.  
Comune di Quarto al Foglio 3, P.lla 350, Sub 3 e 4 (graffati), Cat. A/7 e Sub 5,  
Cat. lastrico solare. "... b) locale garage e servizio al piano terra, con  
circostante scoperto costituente pertinenza comune agli immobili a) e b) ...",  
in C.F. Comune di Quarto al Foglio 3, P.lla 350, Sub 2, Cat. C/6.

- In data **27 marzo 2017**, decedeva in Quarto (NA) il predetto \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

- In data \_\_\_\_\_, con atto di pubblicazione di testamento olografo,  
accettazione di eredità con acquiescenza e rinuncia all'azione di riduzione, a  
rogito del Notaio **Emanuela di Maggio, n. rep./racc.** (All. 11),  
trascritto nei registri immobiliari di Napoli II il **ai nn.**  
perveniva alla sig.ra \_\_\_\_\_, per successione  
testamentaria dal marito \_\_\_\_\_, la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'usufrutto sugli  
immobili oggetto di procedura, mentre, la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà sugli  
immobili de quo, suddivisa per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuna, veniva attribuita alle



Luca Di Meglio Architetto

---

figlie, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli II il 7 maggio 2020 ai nn. 14955/11328.

Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti di catastali attuali e di archivio recuperati, gli immobili *de quo*, attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarto al Foglio 3; P.IIa 350; Sub 2, 3, 4 e 5, non hanno subito frazionamenti o variazioni catastali (All. 4).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Quarto con i seguenti dati: **Foglio 3, p.IIa 350** (in origine p.IIa 70/b derivante dal frazionamento della maggiore consistenza della particella 70 del foglio 3).

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto





*valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

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

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

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

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

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

### **Inquadramento Urbanistico**

Gli immobili in oggetto, ricadono nel perimetro della “Zona Ea – Zona Agricola Semplice” dell’ “Adeguamento al Piano Regolatore Generale del Comune di Quarto”, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Provinciale di Napoli n. 54 del 20 aprile 1994, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e, alcune tavole di interesse (All. 12). Secondo le suddette N.T.A., in particolare, secondo quanto riportato nella scheda della zona Ea, “sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, interventi per realizzazione di nuove costruzioni / ampliamento della residenza agricola attuale fino ad un max del 20% del volume esistente / accorpamento fino a 500 mc di residenza dei lotti di proprietà della stessa ditta catastale”, di cui ai parametri urbanistici riportati nella scheda.

Si precisa che l’area in oggetto non ricade nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici; inoltre, non risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All.ti 12 e 13). La destinazione d’uso del fabbricato di cui fa parte l’immobile staggito in origine di tipo rurale, era compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968. Lo scrivente precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, poiché secondo l’art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l’obbligo di allegare lo stesso agli atti



tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni e non si applica quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U., purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000mq, come nel caso in oggetto.

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

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Quarto, di cui alla certificazione rilasciata allo scrivente (All. 14), gli immobili in oggetto, sono stati costruiti in seguito al rilascio dal Comune di Quarto della Concessione Edilizia n. 121 del 1979 (pratica Edilizia n. 243/1977), al sig. nato a , per la

*“costruzione di un fabbricato rurale composto di due piani fuori terra con sottostante cantinato per complessivi vani 8”* (All. 15). Successivamente, in seguito all'istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 27/03/1986 prot. 5636, dal sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, veniva rilasciata per il fabbricato in oggetto, in data 14 marzo 2000, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 692 (pratica n. 196 del 27/03/1986), per cambio d'uso e ampliamento - realizzazione di fabbricato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 121 del 03/04/1979 (All. 16). Come riportato dalla suddetta certificazione, non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi edilizi, non risulta rilasciata Certificazione di Agibilità, inoltre per gli immobili in oggetto, non esistono ulteriori istanze di condono, né contenziosi amministrativi e/o penali nonché ordini di demolizione, RE.SA. o procedure di acquisizione al patrimonio Comunale (All. 14).

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, di cui ai rilievi metrici e fotografici effettuati (All.ti 7 e 8) e gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria (All. 16), lo scrivente ha rilevato la conformità della costruzione in oggetto alla suddetta Concessione, così come riportato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All. 7 - Tav 3 e 4), a meno tuttavia, di una diversa distribuzione



interna degli spazi, realizzata al piano primo e al piano secondo della villetta, attraverso la rimozione e lo spostamento di alcune tramezzature interne, oltre ad un aumento di volumetria sulla seconda balconata del secondo piano, effettuata chiudendo su tre lati parte della balconata su una superficie di circa 5,90 mq, in corrispondenza dell'attuale cabina armadio. Mentre la diversa distribuzione degli spazi interni è sempre sanabile ex art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/01, lo stesso non può dirsi per l'aumento di volumetria interna che allo stato, non rientrando nei parametri consentiti dal vigente P.R.G. per la zona Omogenea di appartenenza (indice di fabbricabilità pari a mc/mq = 0,03) e altresì, non rientrando nei casi di sanabilità contemplati dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche), si considera allo stato non sanabile. In ogni caso, la presenza del suddetto abuso non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità dei beni perché, essendo riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, può considerarsi un *abuso parziale*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, *“gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.... Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....”*. Sarà sufficiente, dunque, considerare la rimozione dell'abuso rilevato, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stabilito per la vendita (cfr. risposta al quesito 12).



Si rileva infine, che le aree esterne a giardino non sono rappresentate nelle planimetrie catastali dei beni in oggetto, in particolare alla planimetrie del piano terra (locale autorimessa-deposito), tuttavia, come già accennato in precedenza non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, prima di aver regolarizzato gli immobili de quo, previa richiesta di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, col quale possono essere regolarizzate le difformità interne ed effettuati gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi per la rimozione degli abusi parziali rilevati.

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

Per calcolare il costo del ripristino dello stato dei luoghi lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 17). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel computo metrico, è pari ad € **8.125,04**, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per un importo complessivo di circa € **9.000,00** (novemila/00).

Come su accennato per regolarizzare i beni in oggetto bisognerebbe richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., col quale, previa demolizione degli abusi rilevati, può essere sanata la diversa distribuzione interna degli spazi e rappresentata l'area esterna a giardino nelle planimetrie catastali. I costi relativi alla suddetta pratica, comportano la corresponsione di una sanzione amministrativa minima di circa € **1000,00** più il pagamento di € **300,00** per diritti di segreteria e di € **200,00** per diritti di istruttoria più, ovviamente, i costi relativi alle spese tecniche per istruire la pratica, per la direzione lavori delle opere di demolizione e per l'accatastamento finale delle planimetrie con pratica DOCFA, stimati forfettariamente in € **3.500,00**, per un totale di circa € **5.000,00**. Di conseguenza il costo complessivo per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dei beni in oggetto ammonta



complessivamente ad € **14.000,00** (quattordicimila/00), per ripristino dello stato dei luoghi, più oneri amministrativi e tecnici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 5 e 11 febbraio 2022, congiuntamente al custode giudiziario nominato avv. Liguori Fabio, lo scrivente ha appreso, che l'immobile pignorato fosse occupato dalla debitrice stessa, sig.ra , unitamente al suo nucleo familiare (All. 2).

In ogni caso, lo scrivente ha effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale I di Napoli, Ufficio Territoriale di Pozzuoli, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei proprietari sull'immobile de quo, non rinvenendo alcun contratto di locazione registrato riguardante l'immobile in oggetto, come da certificazione rilasciata dal predetto ufficio (All. 18).



Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile risulta occupato dalla debitrice e non da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

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

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

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

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 13),



inoltre, non essendo assoggettati a regime condominiale, come appreso nel corso dei sopralluoghi, non sussistono sugli stessi particolari servitù, né vincoli od oneri condominiali (All. 2), né dalle indagini effettuate presso i Registri Immobiliari risultano sugli immobili in oggetto registrate o trascritte servitù o provvedimenti di sequestro penale. Infine, non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 5):

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. del**

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Giuseppe Salvi, del n. rep. / racc.

della durata di 30 anni per un montante ipotecario di € 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00), a garanzia di un capitale € 230.000,00 (duecentotrentamila/00), a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro i sigg. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn.**

, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, rep. n. , a favore della

\_\_\_\_\_ e contro la suddetta \_\_\_\_\_, gravante sulla quota di ½ della piena proprietà degli immobili oggetto di procedura.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per la relativa rettifica delle planimetrie catastali, stimati per una cifra



forfettaria complessiva pari a circa € **14.000,00** (All. 16), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6, 9, 10 e 11), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Quarto (NA) (All. 19).

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

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

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





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

Essendo l'immobile costituito da una villetta unifamiliare, lo stesso non è soggetto a regime condominiale, come confermato dalla debitrice nel corso del sopralluogo (All. 2), per cui non sussistono le ipotesi del quesito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

L'immobile *de quo*, come detto, è costituito da una villetta unifamiliare, con annessi terrazza a livello, terrazzo di copertura e area scoperta a giardino sita in Quarto (NA), alla Traversa di "Via Campana", accessibile dal civico n. 92 (già 94 e 47), costruita tra il 1979 e il 1981, con struttura portante intelaiata in composta da travi, pilastri e orizzontamenti in cemento armato, distribuita su tre livelli, piano terra, primo e secondo piano, collegati da una scala interna. Allo stato attuale l'immobile, si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda gli ambienti interni, che per le facciate e gli spazi esterni; nell'ambito del comune di appartenenza, è ubicato in una zona semi-periferica, piuttosto vicina tuttavia, allo svincolo con la statale SS7 quater Domitiana, che la collegano con la tangenziale di Napoli. L'accesso alla villetta è consentito dal cancello in ferro, pedonale e carrabile, posto sulla suddetta traversa, senza numero civico, che da accesso alla proprietà.

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



e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), oltre che della rivista specializzata Quotazioni Metroquadro (All. 20). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: Affiliato

v, 2 - 80010 Quarto;

Agenzia Quarto;

- 80010 Quarto.

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

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

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

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe venduti nella zona (abitazioni tipo ville e villini in normale stato di manutenzione), con riferimento al II° semestre 2021, rientra in un intervallo compreso tra 1000 €/mq e 1600 €/mq. Appare opportuno, pertanto,



considerare un valore medio pari a **1.300 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in particolare, in questo caso l'immobile in questione, appartiene ad un fabbricato realizzato intorno alla prima metà degli anni 80 del secolo scorso (età superiore a 40 anni); non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano né alla rete fognaria, ma dotato di fossa biologica in comune con la proprietà confinante, inoltre si considera un ulteriore deprezzamento per le differenze tra modalità di vendita in libero mercato e all'asta. Al contrario l'immobile è ben suddiviso internamente e appare recentemente ristrutturato con finiture di pregio, gode di impianto di riscaldamento autonomo e non esistendo contratti di locazione anteriori alla trascrizione del pignoramento si considera libero. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo pari a circa 40 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni] = 0,90
- immobile non allacciato alla reti comunali del gas metano e della fognatura = 0,90
- riduzione per differenze tra vendita in libero mercato e vendita all'asta = 0,90
- stato d'uso e manutenzione (ottimo - immobile recentemente ristrutturato con finiture di pregio) = 1,10
- impianto di riscaldamento autonomo = 1,05
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.300 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{1100,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

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

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

$$S_{NU} = \text{Sup. Netta Utile Totale} = 83,00 \text{ mq (PP)} + 89,00 \text{ mq (P2)} = \mathbf{172,00 \text{ mq}}$$

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



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

$$SI = \text{Superficie Lorda Totale} = 113,00 \text{ mq (P1)} + 97,00 \text{ mq (P2)} = \mathbf{210,00 \text{ mq}}$$

$$AI = \text{sup. area scoperta d'ingresso (PT)} = 20,00 \text{ mq}$$

$$A2 = \text{superficie autorimessa / deposito / W.C. (PT)} = 93,00 \text{ mq}$$

$$A3 = \text{superficie terrazza a livello scoperta (P1)} = 98,00 \text{ mq}$$

$$A4 = \text{superficie area esterna/giardino (PT)} = 710,00 \text{ mq}$$

$$A5 = \text{sup. balcone 1 (P2)} = 5,40 \text{ mq}$$

$$A6 = \text{sup. balcone 2 (P2)} = 8,20 \text{ mq}$$

$$A7 = \text{lastrico solare (P3)} = 104,00 \text{ mq}$$

$x = 0,10$  (giardini e aree di pertinenza di ville e villini fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

$x = 0,30$  (per balconi terrazze e similari direttamente comunicanti con i vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %)

$x = 0,15$  (per balconi terrazze e similari non direttamente comunicanti con i vani principali fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %)

$z = 0,50$  (locali cantinati e box auto comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$Sc = \{210 + [0,15 \times 20] + [0,50 \times 97] + [0,30 \times 25 + 0,10 \times 73] + [0,10 \times 25 + 0,02 \times 685] + [0,30 \times 5,40] + [0,30 \times 8,20] + [0,15 \times 25 + 0,05 \times 79]\} = \mathbf{304,00 \text{ mq}}$$

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

$$Vm = \mathbf{1100,00 \text{ €/mq} \times 304 \text{ mq} = \text{€ 334.000,00}}$$

(trecentotrentaquattromila/00).

### Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

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



Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,90 (riduzione del 10%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile in ottime condizioni interne per la recente ristrutturazione, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente migliorativo, pari a 1,10 (maggiorazione del 10%). Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **14.000,00**, cifra complessiva dei costi di demolizione e ricostruzione e degli oneri amministrativi e tecnici (Cfr. risposta al quesito 6). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non essendo l'immobile sottoposto a regime condominiale, appartenendo ad un fabbricato privo di condominio, non sé stata considerata anche in questo caso alcuna detrazione al valore di mercato (cfr. risposta al quesito 11).

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

$$V_m = 334.000,00 - 14.000,00 = € 320.000,00$$

(trecentoventimila/00 euro)

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali immobili LOTTO UNICO (Comune di Quarto via Campana n. 92)</b>	N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA): Locale autorimessa-deposito - Fogl. 3; P.Illa 350; Sub 2; Cat C/6; Classe 3; Consistenza 92 mq; Sup. Catastale Totale 92 mq; Rendita 247,07. Villetta unifamiliare - Fogl. 3; P.Illa 350; Sub 3 graffato al Sub 4; Cat. A/7; Classe 2; Consistenza 8,5 vani; Sup Cat. Totale 214 mq; Rendita € 921,88. Lastrico solare - Fogl. 3; P.Illa 350; Sub 5; Cat. A/5..
<b>Sup. netta utile immobile</b>	<b>mq 172,00</b>
<b>Sup. lorda immobile</b>	<b>mq 210,00</b>



Sup. commerciabile immobile	<b>mq 304,00</b>
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	<b>1.300,00</b>
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	<b>1100,00</b>
Valore di mercato complessivo dell'immobile	<b>€ 334.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	<b>Coeff. di riduzione = 0,90</b> Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)	<b>- € 14.000,00</b>
Stato d'uso e manutenzione	<b>Coeff. = 1,10</b> Immobile ristrutturato
Stato di possesso	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	<b>Coeff. = 1,00</b> assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	<b>assenza oneri condominiali insoluti</b>
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>€ 320.000,00</b>	

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

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

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

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

Poiché nel caso specifico, il pignoramento in questione ha come oggetto la quota indivisa, corrispondente ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero, intestata alla debitrice \_\_\_\_\_, avendo calcolato in precedenza il valore complessivo



di mercato dell'intero, il valore di mercato corrispondente a tale quota sarà pari alla metà del valore calcolato.

Valore quota indivisa:

$$V_m = 320.000,00 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 160.000,00$$

(centosessantamila/00 euro).

Lo scrivente precisa altresì, che gli immobili *de quo* costituenti un unico lotto non sono comodamente divisibili in natura, trattandosi di una villetta unifamiliare, di piccola dimensione interna per piano, allo stato non regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per cui lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere ad effettuare una bozza di progetto di comoda divisione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli uffici del Comune di Quarto (NA) Servizi Demografici, Anagrafe e Stato Civile, i certificati di residenza storica e stato civile dell'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che risulta di stato civile libero, vedova in seguito alla morte del coniuge \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per cui lo scrivente, ha acquisito anche il certificato di morte del suddetto coniuge, deceduto nel suddetto





Comune in data \_\_\_\_\_ e l'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di matrimonio (All. 3). Da quest'ultimo risulta che i suddetti coniugi, contraevano matrimonio in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per cui lo scrivente estraeva altresì, l'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di matrimonio anche presso il Comune di Napoli, Ufficio dello Stato Civile, da cui risulta che i suddetti coniugi, con atto rogato dal Notaio Adele Malatesta Laurini, in data rep. hanno scelto il regime della separazione dei beni, di conseguenza, al momento dell'acquisto dei beni pignorati, la debitrice, risultava essere in regime di separazione dei beni col coniuge, come correttamente riportato nell'atto di provenienza (All.ti 3 e 6).

L'Esperto conclude attestando:

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

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

Napoli, 08 settembre 2022



l'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

